

Kuhmoisten kunnan vuokrakiinteistöt Oy

Osavuosikatsaus ajalta 1.1.2022 - 31.3.2022

Kauden ensimmäisellä neljänneksellä tuottoja saatiin edellisen vuoden ensimmäiseen neljännekseen verrattuna enempi. Edellisvuonna yhtiölle ostettiin 1.3.2021 Iltaruskon rakennukset, Rekolantie 1 – 7, joista tuottoja tuli vain osan ajalta.

Huomioitavaa on, että nyt alkuvuonna oli muissa asunnoissa runsaasti vajaakäyttöä. Toki vuokria korotettiin kauden alussa 2 – 4%, kohdistettuna asutokohtaisesti, mutta käyttökorvaukset pysytettiin pääsääntöisesti ennallaan.

Käyttöaste oli keskimäärin 91 % ja vaihtuvuus suurta eikä tuloarviossa ole pysytty. Menoarvion puolella suurin ero tuli lämmityskustannuksen suuressa määrässä.

Jaksolla ei suoritettu suuria korjauksia ja huoltokorjauksissa pyrittiin kuitenkin hoitamaan asumisen kannalta välttämättömät korjaukset kuten vesikalustehuollot. Yhtiölle viimevuonna palkattu asuntosihteeritarkastaa asunnot aina ainakin asukkaiden vaihtuessa ja pitää huolta mahdollisista korvausvaateista asukkailta. Asukkaiden taustat ja luottotiedot tarkastetaan asunnon hakuvaiheessa. Jos ei vuokranmaksukykyä ole, ei yhtiölle aiheutuneita vahingonkorvauksiakaan saada. Erityisesti taloutta rasittaa huolimattomien asukkaiden tavat asuntojensa hoitamisessa sekä maksukyvyttömiä häätämisen jälkeen lukituksien uudelleen sarjoittamiset.

Riskejä arvioitaessa on huomioitava, että asuntojen määrää sopeutettaisiin tarpeita vastaavaksi ja että vuokrien taso on riittävä, mutta vuokralaisten maksukyvyyn rajoissa. Asuntojen kunnossapito, oikea-aikaisesti suoritettavat huollot ja korjaukset vaikuttavat luonnollisesti asuntojen pysymiseen riittävän hyvässä ja asuttavassa kunnossa. Taloudelliset riskit ovat aina olemassa ja niihin tulee varautua. Yhtiön omaisuus on vakuutettu riittävästi, palotarkastukset on hoidettu ja ensisammutuskalustoa lisätty. Yleiset taloudelliset riskit, kuten energian hinta ja korkojen nousu on aina paha riski.

Vuokrasaamisten määrän on edelleen suuri, mikä johtuu jo edellisiltä vuosilta. Perinnästä on saadut ovat etupäässä jo aiemmin luottotappioiksi kirjattuja. Asuntosihteerin hoitama perinnän tehostaminen näyttää kyllä tuottavan tulosta.

Kauden lopussa yhtiöllä ei erääntyneitä ostovelkoja ollut omistajalle eikä muille. Taloudellinen tilanne on kohtuullinen ja riittää normaaleihin vuosikuluihin. Tarvittavia suurehkojakin korjaustoimenpiteitä on suunnitteilla, joiden rahoittamiseen on käytettävä erillistä rahoitusta. Sellaisia rahoitusvaroja ei yhtiöllä ole. Kaikki lainat on hoidettu maksuohjelmiensa mukaisesti. Korkotaso on ollut vielä hyvin alhainen; yksi Op:laina ja Kuntarahoituksen lainat ovat edelleen korottomia. Korkokuluja kaudella maksettiin yhteensä 1 454,49 euroa.

Lainakanta 31.3.2022	Osuuspankki	1 196 456,96 e
	Kuntarahoitus	400 000,00 e
	Kuhmoisten kunta	104 000,00 e

Omistajan yhtiölle asettamien tavoitteiden toteutumisesta

- asuntojen käyttöasteen n. 91 %
- vuosikorjauksiin käytettiin 2,32 e/ as-m²

24.5.2022


Alli Peltonen, toimitusjohtaja

Talousarviovertailu

	Toteutunut 1.1. - 31.3.2022	Talousarvio 1.1. - 31.3.2022	Talousarvio 1.1. - 31.12.2022
Liikevaihto			
Vuokrat	138 008,55	151 010,75	604 043,00
Vesimaksut	10 138,00	11 584,00	46 336,00
Saunamaksut	430,00	500,00	2 000,00
Muut käyttök	1 722,22	2 330,00	9 320,00
	150 298,77	165 424,75	661 699,00
Muut liiketoiminnan tuotot	4 241,56		
Henkilöstökulut			
Palkat sivukuluineen	-15 296,01	-13 375,00	-53 500,00
Remonttityöpalkat sivukuluinenen	0,00		
	-15 296,01	-13 375,00	-53 500,00
Suunnitelman mukaiset poistot			
Poisto rakennuksista 4 %	-25 686,90	-26 700,00	-106 800,00
Poisto koneista ja kalustosta 25 %	0,00	0,00	0,00
	-25 686,90	-26 700,00	-106 800,00
Kiinteistön muut hoitokulut			
Hallintopalvelupalkkiot, hallinnon vuokrat	-6 384,36	-8 500,00	-34 000,00
Kiinteistönhoidon ostopalvelupalkkiot	0,00	0,00	0,00
Muut käyttö- ja huoltopalvelut	-224,99	-1 500,00	-6 000,00
Ulkoalueiden hoito	-1 355,70	-2 875,00	-11 500,00
Siivoustarv.	-308,00	-275,00	-1 100,00
Lämmitys	-43 746,22	-32 250,00	-129 000,00
Vesi ja jätevesi	-11 606,25	-13 250,00	-53 000,00
Sähkö	-4 429,96	-4 650,00	-18 600,00
Jätehuolto	-2 558,62	-3 875,00	-15 500,00
Kiint.vakuut	-4 402,10	-4 125,00	-16 500,00
Kiint.vero	0,00	-4 950,00	-19 800,00
Korjaukset, vuosikorjaukset	-15 845,88	-13 750,00	-55 000,00
Muut hoito	-1 543,69	-1 054,25	-4 217,00
Yht.	-92 405,77	-91 054,25	-364 217,00
Erikseen päätetyt korjaukset			-200 000,00
Kuntarahoituksen lyhytaik.rahoitus			120 000,00
Laajakaistaliittymän verkostot			-10 000,00
Liikevoitto	21 151,65	34 295,50	127 182,00
Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkokulut	-1 454,49	-5 000,00	-20 000,00
Muut rahoituskulut	0,00	0,00	0,00
	-1 454,49	-5 000,00	-20 000,00
Kauden verot	-500,00		
Tilikauden voitto/ tappio	19 197,16	29 295,50	107 182,00
Lainakanta 31.3.2022	Pääomat		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 1	74 653,68		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 2	124 187,88		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 5	30 560,00		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 6	468 500,00		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 7	498 555,40		
Kuhmoisten kunta	104 000,00		
Pitkäaikaiset lainat yhteensä	1 300 456,96		
Tertiäärilainat omistajalta	358 747,71		
Lyhytaikainen rahoitus			
Kuntarahoitus	400 000,00		

Vastaavaa	31.3.2022	31.3.2021
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet, maa-alueet	175 173,72	171 007,90
Liittymismaksut	70 465,03	70 465,03
Laajakaistaliittymät	12 276,00	12 276,00
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset	2 410 235,97	2 510 662,65
Rakennukset lisäys Rekolantie 1-7	132 770,47	140 000,00
Koneet ja kalusto	5 210,61	6 947,48
	<u>2 806 131,80</u>	<u>2 911 359,06</u>
Sijoitukset		
Kaukolämpöliittymät	31 503,30	24 446,30
Pysyvät vastaavat yhteensä	2 837 635,10	2 935 805,36
Vaihtuvat vastaavat		
Myyntisaamiset	19 840,65	12 444,79
Muuty saamiset	217,80	
Rahat ja pankkisaamiset, kassa	48,00	48,00
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	20 106,45	12 492,79
Vastaavaa yhteensä	2 857 741,55	2 948 298,15
Vastattavaa		
Oma pääoma		
Osakepääoma	118 000,00	118 000,00
	<u>82 408,21</u>	<u>82 408,21</u>
	200 408,21	200 408,21
Svop-rahastot	455 136,91	455 136,91
Edellisten tilikausien voitto/ tappio	-11 029,50	-61 987,98
Tilikauden voitto/ tappio	19 197,16	39 463,16
	<u>8 167,66</u>	<u>-22 524,82</u>
Oma pääoma yhteensä	663 712,78	633 020,30
Tilinpäätössiirtojen kertymä	45 000,00	45 000,00
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 190 177,28	1 334 698,16
Tertiäärilainat	358 747,71	358 747,71
Pitkäaikainen yhteensä	<u>1 548 924,99</u>	<u>1 693 445,87</u>
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	532 976,11	530 529,42
Saadut ennakot ja vuokravakuudet	8 430,21	5 220,20
Ostovelat muille	22 342,85	23 912,82
Ostovelat omist.yhteisölle	35 606,25	16 923,98
Siirtovelat ja muut lyhytaik	748,36	245,56
Lyhytaikainen yhteensä	<u>600 103,78</u>	<u>576 831,98</u>
Vieras pääoma yhteensä	2 149 028,77	2 270 277,85
Vastattavaa yhteensä	2 857 741,55	2 948 298,15

Tuloslaskelma

1.1. - 31.3.2022

1.1. - 31.3.2021

Liikevaihto

Tuotot		
Vuokrat	138 008,55	121 976,33
Vesimaksut	10 138,00	8 215,00
Saunamaksut, sähkönkäyttökörv., pesutupa, autopaikat	2 152,22	1 605,00
Liiketoiminnan muut tuotot, perinnästä saadut, palkkatuki	4 241,56	2 689,49
Liikevaihto yhteensä	154 540,33	134 485,82

Henkilöstökulut

Palkat, kiinteistönhoito, siivous	-11 453,72	-3 081,20
Remonttityöpalkat	0,00	0,00
Eläke- ja muut palkkojen sivukulut	-3 842,29	-2 503,50
	-15 296,01	-5 584,70

Suunnitelman mukaiset poistot

Poisto rakennuksista 4 %	-25 686,90	-25 360,00
Poisto koneista ja kalustosta 25 %		
	-25 686,90	-25 360,00

Kiinteistön muut hoitokulut

Hallintopalvelupalkkiot, hallinnon vuokrat	-6 384,36	-5 304,37
Kiinteistönhoidon ostopalvelupalkkiot	0,00	0,00
Muut käyttö- ja huoltopalvelut, mm. hissihuolto	-224,99	-177,88
Ulkoalueiden hoito	-1 355,70	-4 920,32
Siivoustarv.	-308,00	-86,15
Lämmitys	-43 746,22	-34 164,67
Vesi ja jätevesi	-11 606,25	0,00
Sähkö	-4 429,96	-2 695,96
Jätehuolto	-2 558,62	-1 943,90
Kiint.vakuut	-4 402,10	-3 494,50
Kiint.vero	0,00	0,00
Korjaukset	-15 845,88	-6 479,48
Muut hoitokulut, perintäkulut ym	-1 543,69	-3 264,30
Yht.	-92 405,77	-62 531,53

Liikevoitto**21 151,65** **41 009,59****Rahoitustuotot ja -kulut**

Korkokulut	-1 416,59	-1 508,93
Muut rahoituskulut	-37,90	-37,50
	-1 454,49	39 463,16

Kauden verot -500,00

Tilikauden voitto/ tappio**19 197,16** **39 463,16**