

Kuhmoisten kunnan vuokrakiinteistöt Oy

Osavuosikatsaus ajalta 1.1.2022 - 30.6.2022

Tilikauden 2022 toiselle neljännekselle kertyi runsaasti tapahtumia. Osa tapahtumista oli hyvin poikkeavia, kun maamme otti vastaan Ukrainasta sotaa pakenevia kansalaisia. Yhtiö asutti yhteensä kahdeksaan asuntoon yli n. 25 henkilöä. Kaikki asutettiin keskustan asuntoihin, eikä tyhjiksi jäänyt kuin pari-kolme asuntoa. Haja-asutusalueen asuntojen käyttöaste on heikko ja molemmissa useita tyhjänä.

Taloudellinen tilanne koheni edelliseen jaksoon verraten ja asuntojen kysyntää on tullut myös lukioon tulevilta opiskelijoilta. Näyttää, että asunto kaikille järjestyy. Käyttöasteeksi jakson lopussa muodostui 91 %, mikä nousee vielä opiskelijoista.

Jaksolla toteutettiin korjaus- ja huoltotoimenpiteitä, kuten Kaskitien talojen katot huollettiin, pestiin ja suojattiin leväntuholla. Kaskitie 7 uusittiin lukitukset, koska avaimia oli kateissa; lukot olivat alkuperäiset. Asuntokohtaisia vesimittareita uusittiin kaukoluettaviksi, mikä helpottaa huomattavasti eikä häiritse asukkaita, koska mittarit olivat mm. asuntojen kylpyhuoneissa. Lukemat siirtyvät suoraan ohjelmalla laskutettaviksi. Talousarvio ylittyi reippaasti. Muuten talousarvio alitettiin, paitsi runsasluminen talvi aiheutti runsaat kustannukset

Edellisiltä kausilta ja alkuvuodelta siirtyneitä vuokrasaatavia on osin poistettava luottotappioiksi. Toki aiemmin luottotappioiksi siirrettyjä on perinnästä hyvin saatu.

Yhtiön riskit ovat olleet lähinnä asuntojen sopivaan määrään liittyviä, jottei turhia kustannuksia syntyisi tyhjäkäynnistä. Nyt on nähtävissä uhkaavia suurempia riskejä ylisestä maailman kehityksestä, polttoaineiden ja muiden energioiden kallistuminen ja jopa saatavuuden heikkeneminen. Lisäksi alhaiset korkotasot ovat kohta historiaa.

Asuntojen kunnossapidon ja vuosittaisten korjausten lisäksi tai jopa sijaan tulee mietittäväksi rakennusten lämmitys- ja muut energiaratkaisut. Vanhempien rakennusten, kuten Rekolantie 3, puutarhan ovet on uusittava lämpövuodon vuoksi. Yhtiön talous nojaa myös seikkaan, että omaisuus on vakuutettu riittävästi ja vahingon varalta on sekä toimivat palovaroittimet että alkusammutuskalusto.

Kassavarat ovat olleet riittävät, eikä ole erääntyneitä ostovelkoja millekään taholle. Taloudellinen tilanne näyttää on kohtuulliselta ja on riittävä normaaleihin kuluihin. Tärkeisiä suurehkoja korjaustoimenpiteitä on suunnitteilla, kuten rivitalojen siirtyminen maalämpöön, joiden rahoittamiseen on käytettävä erillistä rahoitusta.

Rahoituslaitosten lainat on hoidettu maksuohjelmiensa mukaisesti. Korkotaso on ollut vielä hyvin alhainen; yksi Op:laina ja Kuntayritystodistus ovat edelleen korottomia. Korkokuluja ajalla 1.1.-30.6. maksettiin yhteensä 4 188,23 euroa.

Lainakanta 30.6.2022	Osuuspankki	1 162 437,72 e
	Kuntarahoitus	400 000,00 e
	Kuhmoisten kunta	104 000,00 e

Omistajan yhtiölle asettamien tavoitteiden toteutumisesta

- asuntojen käyttöasteen n. 91 %
- korjauksiin käytettiin 7,16 e/ as-m²

Tuloslaskelma

1.1. - 30.6.2022

1.1. - 30.6.2021

Liikevaihto

Tuotot

Vuokrat

Vesimaksut

Saunamaksut, sähkökäyttökörv., pesutupa, autopaikat

Liiketoiminnan muut tuotot, perinnästä saadut, palkkatuki

Liikevaihto yhteensä

280 941,78

19 450,37

4 406,47

7 441,58

312 240,20

255 376,03

17 232,81

3 971,00

5 704,76

282 284,60**Henkilöstökulut**

Palkat, kiinteistönhoito, siivous

Remonttityöpalkat

Eläke- ja muut palkkojen sivukulut

-22 621,39

0,00

-5 624,80

-28 246,19

-11 564,50

0,00

-5 151,87

-16 716,37**Suunnitelman mukaiset poistot**

Poisto rakennuksista 4 %

Poisto koneista ja kalustosta 25 %

-51 373,80

-51 373,80

-50 720,00

-50 720,00**Kiinteistön muut hoitokulut**

Hallintopalvelupalkkiot, hallinnon vuokrat

Käyttö- ja huoltopalvelut, mm. hissihuolto

Ulkoalueiden hoito

Siivoustarv.

Lämmitys

Vesi ja jätevesi

Sähkö

Jätehuolto

Kiint.vakuut

Kiint.vero

Korjaukset

Muut hoitokulut, perintäkulut ym

Yht.

-12 768,72

-1 527,61

-18 867,06

-308,00

-59 912,16

-19 395,45

-9 221,51

-5 308,32

-8 756,35

-9 612,17

-48 943,81

-2 047,78

-196 668,94

-10 608,73

-738,60

-7 114,88

-492,85

-55 110,90

-10 113,17

-5 875,91

-3 858,50

-7 697,62

0,00

-14 530,48

-4 155,61

-120 297,25**Liikevoitto****35 951,27****94 550,98****Rahoitustuotot ja -kulut**

Korkokulut

Muut rahoituskulut

-4 188,23

0,00

-4 188,23

-4 148,78

0,00

90 402,20

Kauden verot

-500,00

Tilikauden voitto/ tappio**31 263,04****90 402,20**

Kuhmoisten Kunnan Vuokrakiinteistöt Oy
Tase 1.1. - 30.6.2022

Osavuositarkastus 1.1.-30.6.2022
Vert. ed. vuoden jakso

Vastaavaa	30.6.2022	30.6.2021
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet, maa-alueet	175 173,72	171 007,90
Kiinteistöliittymämaksut	70 465,03	70 465,03
Laajakaistaliittymät	12 276,00	12 276,00
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset	2 383 207,97	2 485 302,65
Rakennukset lisäys Rekolantie 1-7	134 111,57	140 000,00
Koneet ja kalusto	5 210,61	6 947,48
	<u>2 780 444,90</u>	<u>2 885 999,06</u>
Sijoitukset		
Kaukolämpöliittymät	31 503,30	24 446,30
Pysyvät vastaavat yhteensä	2 811 948,20	2 910 445,36
Vaihtuvat vastaavat		
Myyntisaamiset	19 740,65	12 326,99
Muuty saamiset	117,80	117,80
Rahat ja pankkisaamiset, kassa	48,00	5 171,15
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	19 906,45	17 615,94
Vastaavaa yhteensä	2 831 854,65	2 928 061,30
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	31 263,04	90 402,20
	<u>20 233,54</u>	<u>28 414,22</u>
Oma pääoma yhteensä	675 778,66	683 959,34
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	504 624,41	484 640,44
Saadut ennakot ja vuokravakuudet	10 314,21	4 869,00
Ostovelat muille	39 626,19	15 925,60
Ostovelat omist.yhteisölle	7 564,87	0,00
Siirtovelat ja muut lyhytaik	21,32	221,05
Lyhytaikainen yhteensä	<u>562 151,00</u>	<u>505 656,09</u>
Vieras pääoma yhteensä	2 111 075,99	2 199 101,96
Vastattavaa yhteensä	2 831 854,65	2 928 061,30

Talousarviovertailu

	Toteutunut 1.1. - 30.6.2022	Talousarvio 1.1. - 30.6.2022	Talousarvio 1.1. - 31.12.2022
Liikevaihto			
Vuokrat	280 941,78	302 021,50	604 043,00
Vesimaksut	19 450,37	23 168,00	46 336,00
Saunamaksut	830,00	1 000,00	2 000,00
Muut käyttök	3 576,47	4 660,00	9 320,00
	304 798,62	330 849,50	661 699,00
Muut liiketoiminnan tuotot	7 441,58		
Henkilöstökulut			
Palkat sivukuluineen	-28 246,19	-26 750,00	-53 500,00
Remonttityöpalkat sivukuluinenen	0,00		
	-28 246,19	-26 750,00	-53 500,00
Suunnitelman mukaiset poistot			
Poisto rakennuksista 4 %	-51 373,80	-53 400,00	-106 800,00
Poisto koneista ja kalustosta 25 %	0,00	0,00	0,00
	-51 373,80	-53 400,00	-106 800,00
Kiinteistön muut hoitokulut			
Hallintopalvelupalkkiot, hallinnon vuokrat	-12 768,72	-17 000,00	-34 000,00
Käyttö- ja huoltopalvelut	-1 527,61	-3 000,00	-6 000,00
Ulkoalueiden hoito	-18 867,06	-5 750,00	-11 500,00
Siivoustarvikkeet	-308,00	-550,00	-1 100,00
Lämmitys	-59 912,16	-64 500,00	-129 000,00
Vesi ja jätevesi	-19 395,45	-26 500,00	-53 000,00
Sähkö	-9 221,51	-9 300,00	-18 600,00
Jätehuolto	-5 308,32	-7 750,00	-15 500,00
Kiint.vakuut	-8 756,35	-8 250,00	-16 500,00
Kiint.vero	-9 612,17	-9 900,00	-19 800,00
Korjaukset, vuosikorjaukset	-48 943,81	-27 500,00	-55 000,00
Muut hoito	-2 047,78	-2 108,50	-4 217,00
Yht.	-196 668,94	-182 108,50	-364 217,00
Erikseen päätetyt korjaukset			-200 000,00
Kuntarahoituksen lyhytaik.rahoitus			120 000,00
Laajakaistaliittymän verkostot			-10 000,00
Liikevoitto	35 951,27	63 591,00	127 182,00
Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkokulut	-4 188,23	-10 000,00	-20 000,00
Muut rahoituskulut	0,00	0,00	0,00
	-4 188,23	-10 000,00	-20 000,00
Kauden verot	-500,00		
Tilikauden voitto/ tappio	31 263,04	53 591,00	107 182,00
Lainakanta 30.6.2022	Pääomat		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 1	67 303,66		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 2	116 882,67		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 5	28 880,00		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 6	457 505,00		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 7	491 866,39		
Kuhmoisten kunta	104 000,00		
Pitkäaikaiset lainat yhteensä	1 266 437,72		
Tertiärlainat omistajalta	358 747,71		
Lyhytaikainen rahoitus			
Kuntarahoitus	400 000,00		