

# Kuhmoisten kunnan vuokrakiinteistöt Oy

## Osavuositarkastus ajalta 1.1.2022 - 30.9.2022

Tilikauden 2022 kolmas neljännes oli tavanomainen ajanjakso. Yhtiön huoneistoja kunnostettiin monella tapaa asukkaiden vaihtuessa, uusittiin keittiökaapistoja ja kalusteita sekä sähkökalusteita. Uusia asukkaita saatiin useita; kuten myös lisää ukrainalaisia.

Taloudellisen tilanteen näkökulmasta jakso oli hyvä ja käyttöaste nousi keskustassa. Haja-asutusalueiden rivitaloihin ei ole asukkaita saatu, ei edes ukrainalaisia.

Jaksolla toteutettiin kiinteistöjen korjaustoimenpiteinä mm. Rekolantie 5 – 7 vesikatoille lumiesteet, joita ei ennen edes ollut ja korjattiin sadevesikouruja. Kiinteistöjen tontteja ja piha-alueita korjailtiin, raivattiin puita ja pusikoita sekä monien pihojen pensasaidanteet siistittiin tai leikattiin alas uusiutumaan. Korjaustoimenpiteissä toteutettiin ja tähdätään edelleenkin energian säästöön. Rekolantie 3:n asuntojen huonot takaovet tulevatkin uusittua vielä tällä tilikaudella.

Talousarvio ylittyi eniten juuri vuosikorjausten momentilla, koska suoritettiin töitä, joita ei joka vuosi tarvitse tehdä. Lämmityskustannuksessa näkyy öljyn korkea hinta. Kassavarat ovat riittävät, eikä erääntyneitä ostovelkoja ole millekään taholle. Taloudellinen tilanne on kohtuullinen ja riittävä yhtiön normaaleihin vuosikuluihin.

Suurempien korjaustoimenpiteiden tai uudistusten, joita on suunnitteilla, rahoitukseen on käytettävä erillistä lainarahoitusta tai omistajan asettamaa rahoitusta.

Kestävän talouden takeena on käytettävissä olevien asuntojen kohtuullinen määrä. Liika asuntokanta aiheuttaa vajaakäyttöä ja turhia kustannuksia, joten riskinä olevista asunnoista tulee suunnitellusti pyrkiä eroon ja siten yhtiön riskiä vähentää. Paikkakunta ei enää tule olemaan muuttovoittainen, eikä asuntojen tarve lisääny. Suurin riski on kuitenkin yleinen kustannuskehitys ja jopa energiansaannin riittävyys.

Yhtiön omaisuus on suojattu riittäväillä omaisuusvakuutuksilla ja vastuu- sekä oikeusturvavakuutuksilla. Henkilöstö on vakuutettu lakisääteisillä vakuutuksilla. Kaikkiin asuntoihin on uusittu pitkäikäisillä akuilla varustetut palovaroittimet.

Lainapääomien määrä alenee hyvässä tahdissa takaisinmaksuohjelmien mukaisina, joten niissä ei yhtiölle ole erityistä riskiä, vaikkakin korkotaso nousee. Kaikissa lainoissa on vaihtuvakorkoinen euribor-korko ja hyvin matalat korkomarginaalit.

Rahoituslaitosten lainat on hoidettu maksuohjelmiensa mukaisesti. Korkotaso on noussut vähittäin koko tilikauden ajan. Korkokuluja ajalla 1.1.-30.9. maksettiin yhteensä 7 136,09 euroa.

Lainakanta 30.9.2022	Osuuspankki	1 128 371,60 e
	Kuntarahoitus	400 000,00 e
	Kuhmoisten kunta	104 000,00 e



25.11.2022 Alli Peltonen, toimitusjohtaja

## Osavuositarkastuksen talousarviovertailu

		Talousarvio 2022	Talousarvio 2022
Tuloslaskelma	1.1. - 30.9.2022	1.1.-30.9.2022	1.1.-31.12.2022
<b>Liikevaihto</b>			
Tuotot			
Vuokrat	428 995,98	453 030,00	604 043,00
Vesimaksut	36 489,00	34 750,00	46 336,00
Muut käyttökorvaukset		8 490,00	11 320,00
Liiketoiminnan muut tuotot	9 722,06		
Liikevaihto yhteensä	<b>475 207,04</b>	<b>496 270,00</b>	<b>661 699,00</b>
<b>Henkilöstökulut</b>			
Palkat sivukuluineen	-39 643,03	-40 125,00	-53 500,00
Remonttityöpalkat sivukuluineen	0,00	0,00	
	<b>-39 643,03</b>	<b>-40 125,00</b>	<b>-53 500,00</b>
<b>Suunnitelman mukaiset poistot</b>			
Poisto rakennuksista 4 %	-77 060,81	-80 100,00	-106 800,00
Poisto koneista ja kalustosta 25 %	-977,00		0,00
	<b>-78 037,81</b>	<b>-80 100,00</b>	<b>-106 800,00</b>
<b>Kiinteistön muut hoitokulut</b>			
Hallintopalvelupalkkiot, hallinnon vuokrat	-17 293,08	-25 500,00	-34 000,00
Käyttö- ja huoltopalvelut	-2 065,07	-4 500,00	-6 000,00
Ulkoalueiden hoito	-19 507,80	-8 625,00	-11 500,00
Siivoustarv.	-420,50	-825,00	-1 100,00
Lämmitys	-102 038,64	-96 750,00	-129 000,00
Vesi ja jätevesi	-19 395,45	-39 750,00	-53 000,00
Sähkö	-12 447,44	-13 950,00	-18 600,00
Jätehuolto	-10 567,98	-11 625,00	-15 500,00
Kiint.vakuut	-13 110,60	-12 375,00	-16 500,00
Kiint.vero	-19 224,34	-14 850,00	-19 800,00
Vuosikorjaukset	-65 319,47	-41 250,00	-55 000,00
Muut hoitokulut	-2 406,62	-3 163,00	-4 217,00
Yht.	<b>-283 796,99</b>	<b>-273 163,00</b>	<b>-364 217,00</b>
Erikseen päätetyt korjaukset		-150 000,00	-200 000,00
Kuntarahoituksen lyhytaik.rahoitus			120 000,00
Laajakaistaliittymän verkostot			-10 000,00
<b>Liikevoitto</b>	<b>73 729,21</b>	<b>102 882,00</b>	127 182,00
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>			
Korkokulut	-7 136,09	-15 000,00	-20 000,00
Muut rahoituskulut			
	<b>-7 136,09</b>	<b>-15 000,00</b>	107 182,00
Kauden verot	-500,00		
<b>Tilikauden voitto/ tappio</b>	<b>66 093,12</b>	<b>87 882,00</b>	<b>107 182,00</b>

**Tuloslaskelma****Liikevaihto**

1.1. - 30.9.2022

1.1. - 30.9.2021  
vertailu

Tuotot

Vuokrat

428 995,98

393 917,85

Vesi- ja muut käyttökorvaukset

36 489,00

29 994,31

Liiketoiminnan muut tuotot

9 722,06

12 596,22

Liikevaihto yhteensä

**475 207,04****436 508,38****Henkilöstökulut**

Palkat, kiinteistönhoito, siivous

-30 995,89

-19 814,28

Sairauspäivärahat

0,00

0,00

Remonttityöpalkat

0,00

0,00

Hallinnon palkat

Eläke- ja muut palkkojen sivukulut

-8 647,14

-7 967,94

**-39 643,03****-27 782,22****Suunnitelman mukaiset poistot**

Poisto rakennuksista 4 %

-77 060,81

-76 080,00

Poisto koneista ja kalustosta 25 %

-977,00

**-78 037,81****-76 080,00****Kiinteistön muut hoitokulut**

Hallintopalvelupalkkiot

-14 880,00

-15 821,28

Hallinnon vuokrat

-2 413,08

-2 429,91

Kiinteistönhoidon ostopalvelupalkkiot

Muut käyttö- ja huoltopalvelut, mm. hissihuolto

-2 065,07

-955,56

Ulkoalueiden hoito

-19 507,80

-14 098,66

Siivoustarv.

-420,50

-543,54

Lämmitys

-102 038,64

-73 093,23

Vesi ja jätevesi

-19 395,45

-27 475,77

Sähkö

-12 447,44

-10 121,67

Jätehuolto

-10 567,98

-6 976,42

Kiint.vakuut

-13 110,60

-11 693,35

Kiint.vero

-19 224,34

-17 188,51

Vuosikorjaukset

-65 319,47

-23 139,77

Päätetyt korj, Rekolantie 1-7 ulko-ovet lukitukset

-25 000,00

Muut hoitokulut

-2 406,62

-11 293,57

Yht.

**-283 796,99****-239 831,24**

Laajakaistaliittymän sisäverkkotyöt

**Liikevoitto****73 729,21****92 814,92****Rahoitustuotot ja -kulut**

Korkokulut

-7 136,09

-7 221,59

Muut rahoituskulut

-7 136,09

-7 221,59

Kauden verot

-500,00

**Tilikauden voitto/ tappio****66 093,12****85 593,33**



Tase	Tase 30.9.2022		Tase 30.9.2021	
Vastaavaa				
<b>Pysyvät vastaavat</b>				
1100 Maa- ja vesialueet	175 173,72		171 007,90	
1101 Kiinteistöliittymämaksut	70 465,03		70 465,03	
1102 Laajakaistaliittymämaksut	12 276,00		12 276,00	
1110 Rakennukset ja rakennelmat	2 361 544,31		2 459 942,65	
1115 Rakennukset Rekolantie 1-7	130 088,22		132 943,00	
1120 Koneet ja kalusto	4 233,61	2 753 780,89	6 947,48	2 853 582,06
Sijoitukset				
1210 Kaukolämpöliittymät		31 503,30		31 503,30
Pysyvät vastaavat yhteensä		<b>2 785 284,19</b>		<b>2 885 085,36</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>				
1500 Myyntisaamiset	19 590,65		12 326,99	
1530 Muut saamiset	217,80		117,80	
1710 Rahat kassatili	48,00	19 856,45	48,00	12 492,79
Vastaavaa yhteensä		<b>2 805 140,64</b>		<b>2 897 578,15</b>
Vastattavaa				
<b>Oma pääoma</b>				
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		140 000,00	
2013 Svop-rahasto, omistajarahaus	115 136,91	455 136,91	115 136,91	455 136,91
		655 545,12		655 545,12
2020 Edellisten tilikausien voitto/ tappio	-11 029,50		-61 987,98	
30.9.2020 voitto/ tappio	66 093,12	55 063,62	85 593,33	23 605,35
Oma pääoma yhteensä		<b>710 608,74</b>		<b>679 150,47</b>
Tilinpäätössiirtojen kertymä				
2115 Varaus laajakaistaverkkojen rakentam		45 000,00		45 000,00
<b>Vieras pääoma</b>				
Pitkäaikainen				
2300-23 Lainat Järvi-Hämeen Osuuspankki	1 094 288,62		1 230 698,16	
2335 Kuhmoisten kunnan laina	96 000,00	1 190 288,62	104 000,00	1 334 698,16
2340 Omistajan asettamat tertiäärilainat		358 747,71		358 747,71
Pitkäaikainen yhteensä		<b>1 549 036,33</b>		<b>1 693 445,87</b>
Lyhytaikainen				
2400 Käyttötilin miinussaldo	34 348,33		15 832,39	
2401-24 Järvi-Hämeen Op. kuluv.tilik. lyhenn	34 194,28		34 130,22	
2410 Kuhmoisten kunnan kuluv.tilik. lyhenn	8 000,00		4 000,00	
2412-16 Kuntarahoituksen Kuntayritystod.1-5	400 000,00	476 542,61	400 000,00	453 962,61
2420 Saadut ennakkomaksut		632,00		
2425 Vuokravakuudet		8 737,51		5 298,81
2430 Ostovelat muille	14 701,35		19 746,88	
2435 Ostovelat omistajayhteisölle	0,00	14 701,35	0,00	19 746,88
Muut lyhytaikaiset velat ja siirtovelat				
2450 Jaksotetut korkovelat				
2455 Korkovelat omistajayhteisölle				
2461-24 Ennakkonpidätyk- ja sotumaksuvelat	-117,90		178,94	
2463-24 Työttömyysvakuutus- ja eläkevak. velat	0,00	-117,90	794,57	973,51
Lyhytaikainen yhteensä		500 495,57		479 981,81
Vieras pääoma yhteensä		<b>2 049 531,90</b>		<b>2 173 427,68</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>		<b>2 805 140,64</b>		<b>2 897 578,15</b>