

Kuhmoisten kunnan vuokrakiinteistöt Oy

Osavuosikatsaus ajalta 1.1.2023 - 30.6.2023

Koko tilikauden 2023 alkupuoli oli yhtiöllä hyvin toiminnallista aikaa. Tapahtumat liittyivät suurelta osin remontteihin kahdessa osakehuoneistossa, jotka omistaja myi yhtiölle viime tilikauden lopussa. Asuntojen kysyntä on ollut vilkasta ja käyttöaste melko hyvällä tasolla. Ukrainasta sotaa pakenevia kansalaisia on edelleen asukkaina 13 asunnossa. Pari perhettä on jo hakenut kotikuntalaisuuttakin. Käyttöasteeksi jakson lopussa muodostui keskusta-alueen asunnoissa 94 %. Ruolahdentie 908 ja Orivedentie 1659 asunnoista molemmissa oli tyhjänä 4 / 6.

Jaksolla toteutettiin normaaleja vuosikorjaus- ja huoltotoimenpiteitä tasapuolisesti ja talousarviossa pysyttiin hyvin kaikilla muilla nimikkeillä, paitsi energia ja lainakorot. Puistotie 4 A 2 ja A 3 huoneistojen remontointi on meneillään hyvässä vaiheessa. Remonttien lopullista kustannusta on ollut melko vaikea hahmottaa, koska huoneistojen purkamisenkin kesti pitkään ja tuotti ennalta arvaamattomia asioita.

Asuntojen ja rakennusten kunnossapidon vuosittaisten korjauskustannusten lisäksi harkittavaksi tulee rakennusten lämmitys- ja muut energiaratkaisut. Energiansäästöön ja energiakustannuksiin tähtäävät toimenpiteet on pidettävä esillä. Esimerkiksi Kaskitien lämmitysten muuttaminen öljystä maalämpöön aiheuttaa mittavan kustannuksen ensi alkuun. Käyttökustannukset kyllä laskevat huomattavasti ja kiinteistöhoitajien työn tarve vähenee. Öljystä eroon tulisi päästä haja-asutusalueellakin, mutta niiden myynti olisi tärkeämpi.

Yhtiön riskit ovat liittyneet lähinnä asuntojen sopivaan määrään ja käyttöasteeseen. Yhtiön omaisuus on vakuutettu riittävästi vahingon varalta; hankittuna on toimivat palovaroittimet ja alkusammutuskalusto. Nykyisellään tulee huomata, että suurempia riskejä muodostuu yleisestä maailman tilanteesta, polttoaineiden ja muiden energioiden hintojen korkealla pysymisestä sekä lainarahoituksen nopeasta kallistumisesta. Alhaisten korkojen aikaan ei hevillä palata.

Yhtiöllä menee erittäin hyvin ja palkattuna on tehokas ja osaava henkilöstö, joten yhtiön toimintaa nykyisessä muodossaan on todella hyvä jatkaa. Yhtiölle on nimitetty neljä henkilöä, jotka hoitavat yhtiön asiat tehokkaasti, kuitenkin aiheuttamatta yhtiölle entistä suurempia kustannuksia. Työtehtäviä järkevästi jaettu ja kaikki tekevät töitä yhtiön koneilla ja ohjelmilla. Puitteetkin ovat kunnossa, koska omistaja vuokrasi hyvän toimistotilan Toritie 32 B.

Kassavarat ovat olleet riittävät, eikä ole erääntyneitä ostovelkoja millekään taholle. ja taloudellinen tilanne näyttää on kohtuulliselta. Kuitenkin kun suunnitellaan suurempia remontteja, on niihin käytettävä erillistä lainarahoitusta. Nykyiset rahoituslainat lyhenevät ohjelmiansa mukaan nopeaa tahtia.

Korkokuluja ajalla 1.1.-30.6. maksettiin yhteensä 21 598,83 euroa.

Lainakanta 30.6.2023	Osuuspankki	1 029 879,60 e
	Kuntarahoitus	450 000,00 e
	Kuhmoisten kunta	96 000,00 e

Omistajan yhtiölle asettamien tavoitteiden toteutumisesta

- asuntojen käyttöasteen n. 94 %
- vuosikorjauksiin käytettiin 1,64 e/ as-m²

Talousarviovertailu

	Toteutunut 1.1. - 30.6.2023	Talousarvio 1.1. - 30.6.2023	Talousarvio 1.1. - 31.12.2023
Liikevaihto			
Vuokrat	307 134,30	317 500,00	635 000,00
Vesimaksut	22 966,10	20 500,00	41 000,00
Saunamaksut, autop. ja muut käyttökörv	5 737,00	1 100,00	2 200,00
		4 000,00	8 000,00
	335 837,40	343 100,00	686 200,00
Muut liiketoiminnan tuotot	2 903,31		
Henkilöstökulut			
Palkat sivukuluineen	-26 707,71	-27 000,00	-54 000,00
Remonttityöpalkat sivukuluinenen	0,00		
	-26 707,71	-27 000,00	-54 000,00
Suunnitelman mukaiset poistot			
Poisto rakennuksista 4 %	-50 200,00	-50 750,00	-101 500,00
Poisto koneista ja kalustosta 25 %	-6 127,00	0,00	0,00
	-56 327,00	-50 750,00	-101 500,00
Kiinteistön muut hoitokulut			
Hallintopalvelupalkkiot, hallinnon vuokrat	-15 993,96	-15 500,00	-31 000,00
Käyttö-, huolto- ja kiint.hoitopalvelut	-13 568,84	-2 000,00	-4 000,00
Ulkoalueiden hoito	-9 022,21	-7 500,00	-15 000,00
Siivouspalvelut ja -tarvikkeet	-2534,22	-500,00	-1 000,00
Lämmitys, öljy, kaukolämpö	-67 894,27	-70 000,00	-140 000,00
Vesi ja jätevesi	-25 291,38	-25 000,00	-50 000,00
Sähköenergia ja siirto	-15 870,38	-10 000,00	-20 000,00
Jätehuolto	-6 668,57	-7 000,00	-14 000,00
Kiinteistövakuutus	-9 392,68	-8 000,00	-16 000,00
Kiinteistövero		-9 000,00	-18 000,00
Vuosikorjaukset	-11 224,96	-25 000,00	-50 000,00
Erikseen sovitut korjaukset	-44 091,42	-30 000,00	-60 000,00
Kaapelitv- valokuitu		-13 335,00	-26 670,00
Muut hoito	-4 172,60	-3 000,00	-6 000,00
Yht.	-225 725,49	-225 835,00	-451 670,00
Liikevoitto	29 980,51	39 515,00	79 030,00
Valokuituliittymät invstointi			-12 000,00
Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkokulut	-21 598,83	-20 000,00	-40 000,00
Muut rahoituskulut	0,00	0,00	0,00
	-21 598,83	-20 000,00	-40 000,00
Kauden verot	1 001,53		
Tilikauden voitto/ tappio	9 383,21	19 515,00	27 030,00
Lainakanta 30.6.2023	Pääomat		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 1	38 666,43		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 2	87 661,83		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 5	22 160,00		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 6	413 525,00		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 7	464 866,35		
Kuhmoisten kunta	96 000,00		
Pitkäaikaiset lainat yhteensä	1 122 879,61		
Tertiäärilainat omistajalta	358 747,71		
Lyhytaikainen rahoitus			
Kuntarahoitus	450 000,00		

Kuhmoisten Kunnan Vuokrakiinteistöt Oy
Tase 1.1. - 30.6.2023

Osavuositarkastus 1.1.-30.6.2023
Vert. ed. vuoden jakso

Vastaavaa	30.6.2023	30.6.2022
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet, maa-alueet	175 173,72	175 173,72
Kiinteistöliittymämaksut	70 465,03	70 465,03
Laajakaistaliittymät	12 276,00	12 276,00
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset	2 286 998,50	2 383 207,97
Rakennukset lisäys Rekolantie 1-7	123 597,11	134 111,57
Koneet ja kalusto	2 930,96	5 210,61
	<u>2 671 441,32</u>	<u>2 780 444,90</u>
Sijoitukset		
Kaukolämpöliittymät	31 503,30	31 503,30
Sijoitusosakkeet	8 000,00	
Pysyvät vastaavat yhteensä	2 710 944,62	2 811 948,20
Vaihtuvat vastaavat		
Myyntisaamiset	8 678,82	19 740,65
Muut saamiset	0,00	117,80
Rahat ja pankkisaamiset, kassa	48,00	48,00
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	8 726,82	19 906,45
Vastaavaa yhteensä	2 719 671,44	2 831 854,65
Vastattavaa		
Oma pääoma		
Osakepääoma	118 000,00	118 000,00
	82 408,21	82 408,21
	<u>200 408,21</u>	<u>200 408,21</u>
Svop-rahastot	455 136,91	455 136,91
Edellisten tilikausien voitto/ tappio	-7 397,52	-11 029,50
Tilikauden voitto/ tappio	7 377,14	31 263,04
	<u>-20,38</u>	<u>20 233,54</u>
Oma pääoma yhteensä	655 524,74	675 778,66
Tilinpäätössiirtojen kertymä	45 000,00	45 000,00
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 046 264,62	1 190 177,28
Tertiäärilainat	358 747,71	358 747,71
Pitkäaikainen yhteensä	<u>1 405 012,33</u>	<u>1 548 924,99</u>
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	561 784,19	504 624,41
Saadut ennakot ja vuokravakuudet	12 159,22	10 314,21
Ostovelat muille	34 327,71	39 626,19
Ostovelat omist.yhteisölle	5 214,30	7 564,87
Siirtovelat ja muut lyhytaik	648,95	21,32
Lyhytaikainen yhteensä	<u>614 134,37</u>	<u>562 151,00</u>
Vieras pääoma yhteensä	2 019 146,70	2 111 075,99
Vastattavaa yhteensä	2 719 671,44	2 831 854,65

Tuloslaskelma

1.1. - 30.6.2023

1.1. - 30.6.2022

Liikevaihto

Tuotot		
Vuokrat	307 134,30	280 941,78
Vesimaksut	22 966,10	19 450,37
Saunamaksut, sähkönkäyttökörv., pesutupa, autopaikat	5 737,00	4 406,47
Liiketoiminnan muut tuotot, perinnästä saadut	2 903,31	7 441,58
Liikevaihto yhteensä	<u>338 740,71</u>	<u>312 240,20</u>

Henkilöstökulut

Palkat, kiinteistönhoito, siivous	-22 826,54	-22 621,39
Eläke- ja muut palkkojen sivukulut	-3 881,17	-5 624,80
	<u>-26 707,71</u>	<u>-28 246,19</u>

Suunnitelman mukaiset poistot

Poisto rakennuksista 4 %	-50 200,00	-51 373,80
Poisto koneista ja kalustosta 25 %	-6 127,00	
	<u>-56 327,00</u>	<u>-51 373,80</u>

Kiinteistön muut hoitokulut

Hallintopalvelupalkkiot, hallinnon vuokrat	-15 993,98	-12 768,72
Käyttö- ja huoltopalvelut, kiint.hoito, hissihuolto	-13 568,84	-1 527,61
Ulkoalueiden hoito, koneelliset	-9 022,21	-18 867,06
Siivouspalvelut ja tarvikkeet	-2 534,22	-308,00
Lämmitys, öljy, kaukolämpö	-67 894,27	-59 912,16
Vesi ja jätevesi	-25 291,38	-19 395,45
Sähköenergia ja siirto	-15 870,38	-9 221,51
Jätehuolto	-6 668,57	-5 308,32
Kiinteistövakuutukset	-9 392,68	-8 756,35
Kiinteistövero	0,00	-9 612,17
Korjaukset, huoneistot, osakehuoneistot	-55 316,38	-48 943,81
Muut hoitokulut, perintäkulut ym	-4 172,60	-2 047,78
Yht.	<u>-225 725,51</u>	<u>-196 668,94</u>

Liikevoitto

29 980,49

35 951,27

Rahoitustuotot ja -kulut

Korkokulut	-21 598,83	-4 188,23
Muut rahoituskulut	0,00	0,00
	<u>-21 598,83</u>	<u>-4 188,23</u>

Kauden verot

-1 001,53

-500,00

Tilikauden voitto/ tappio

7 380,13

31 263,04