

Kuhmoisten kunnan vuokrakiinteistöt Oy

Osavuositarkastus ajalta 1.1.2024 - 30.6.2024

Tilikausi on ollut alusta alkaen tuottavuudessa heikompi kuin vastaava aika edellisen tilikauden jaksolla.

Asuntojen tyhjeneminen hidastui kevään aikana. Kesään tultua ilmaantui uusia asunnon tarvitsijoita, mutta lukioon tulevat, jotka asuntoja hyvissä ajoin varasivat, aloittavat sopimuksensa vasta elokuussa. Ulkolaisia vaihto-opiskelijoita tuli myös. Jakson lopussa käyttöaste oli edelleen vain 82 % keskustan asunnoissa. Orivedentien ja Ruolahdentien asunnoissa on asuttu edelleen vain 5 / 12. Toinen kahdesta osakehuoneistosta vuokrattiin ja toinen on edelleen remontissa.

Tapahtumat jaksolla olivat edellisen jakson tavoin remonttitoimien säilyttämiä. Jaksolla olisi ollut tarve isompien jo aloitettujen remonttitoimien lisäksi toimittaa myös välttämättömiä vuosikorjauksia, kuten huoneistokunnostuksia asukkaiden vaihtuessa. Lähes kaikki tarvittavatkin remontit on pitänyt siirtää tai keskeyttää, koska yhtiön anoma lainan takausasia ei ole tullut omistajan taholta hyväksytyä ja yhtiön rahoitus on pahasti kärsinyt. Viivästyskorkoja kertyy runsaasti, mikä on todella valitettavaa. Myöskään Peltohokkalassa sijaitsevien osakehuoneistojen täysremonttiin ei ole rahoitusta saatu.

Romukoppaan on heitettävä energiaa säästävät toimenpiteet ja öljyn käytöstä luopumisen suunnitelmat, jotka ovat juuri olleet etusijalla yhtiön tavoitteissa.

Jaksolla on pitänyt minimoida kaikkia voitavia kustannuksia käyttöasteen vuoksi. Kuitenkaan kustannukset lämmityksessä, kiinteistönhoitajien töissä ja lakisääteisissä huolloissa eivät vähene. Lainarahoituksen korkokustannukset eivät myös alene.

Suurimmat riskit liittyvät edelleen asuntojen sopivaan määrään ja käyttöasteeseen. Yhtiön omaisuus on vakuutettu riittävästi vahingon varalta.

Tulipalon varalta on asennettu toimivat palovaroittimet ja alkusammutuskalusto. Kaikkiin asuntoihin paitsi Rekolantie 3-7 on nyt asennettu kaukoluettavat käyttövesimittarit. Niiden myötä on vähentynyt myös aiheeton vedenhukka.

Yhtiön johto ja henkilöstä toimii nyt hyvin. Palkatut toimittavat työnsä tehokkaasti ja osaavasti. Palkkakulut ovat laskeneet talousarvioon nähden. Osin vaikutus näkyy ostopalveluista, joiden kustannukset ovat vastaavasti kohonneet reippaasti. Käytetyt kiinteistönhoito- ja siivouspalvelut ovat luotettavia ja palveluallttiita.

Kassavarat ovat olleet koko jakson ajan riittämättömät, ostovelkoja on runsaasti omistajalle ja osittain myös muille.

Rahoituslainojen lyhennykset ja korot on suoritettu lyhennysohjelmien mukaan.

Korkokuluja ajalla 1.1.-30.6.2024 maksettiin yhteensä 37 370,65 euroa.

| | | |
|----------------------|------------------------------------|--------------|
| Lainakanta 30.6.2024 | Osuuspankki | 891 172,81 e |
| | Kuntarahoitus | 500 000,00 e |
| | Kuhmoisten kunta | 88 000,00 e |
| | Aravalain edellyttämät tert.lainat | 358 747,71 e |

Omistajan yhtiölle asettamien tavoitteiden toteutumisesta

- asuntojen käyttöasteen n. 82 %
- vuosikorjauksiin käytettiin 3,37 e/ as-m²



31.7.2024

Alli Peltonen, toimitusjohtaja

Kuhmoisten Kunnan Vuokrakiinteistöt Oy
Tase 1.1. - 30.6.2024

Osavuositarkastus 1.1.-30.6.2024

Vert. ed. vuoden jakso

| Vastaavaa | 30.6.2024 | 30.6.2023 |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| 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 | 2 198 836,56 | 2 286 998,50 |
| Rakennukset lisäys Rekolantie 1-7 | 121 125,23 | 123 597,11 |
| Koneet ja kalusto | 2 930,96 | 2 930,96 |
| | <u>2 580 807,50</u> | <u>2 671 441,32</u> |
| Sijoitukset | | |
| Kaukolämpöliittymät | 31 503,30 | 31 503,30 |
| Sijoitusosakkeet | 8 000,00 | 8 000,00 |
| Pysyvät vastaavat yhteensä | 2 620 310,80 | 2 710 944,62 |
| Vaihtuvat vastaavat | | |
| Myyntisaamiset | 2 596,22 | 8 678,82 |
| Muut saamiset | 693,30 | 0,00 |
| Rahat ja pankkisaamiset, kassa | 48,00 | 48,00 |
| Vaihtuvat vastaavat yhteensä | 3 337,52 | 8 726,82 |
| Vastaavaa yhteensä | 2 623 648,32 | 2 719 671,44 |
| 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 | -14 424,23 | -7 397,52 |
| Tilikauden voitto/ tappio | -15 168,67 | 7 377,14 |
| | <u>-29 592,90</u> | <u>-20,38</u> |
| Oma pääoma yhteensä | 625 952,22 | 655 524,74 |
| Tilinpäätössiirtojen kertymä | | 45 000,00 |
| Vieras pääoma | | |
| Pitkäaikainen | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 907 443,20 | 1 046 264,62 |
| Tertiäärilainat | 358 747,71 | 358 747,71 |
| Pitkäaikainen yhteensä | <u>1 266 190,91</u> | <u>1 405 012,33</u> |
| Lyhytaikainen | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 609 790,70 | 561 784,19 |
| Saadut ennakot ja vuokravakuudet | 11 638,28 | 12 159,22 |
| Ostovelat muille | 35 077,91 | 34 327,71 |
| Ostovelat omist.yhteisölle | 73 876,12 | 5 214,30 |
| Siirtovelat ja muut lyhytaik | 1 122,18 | 648,95 |
| Lyhytaikainen yhteensä | <u>731 505,19</u> | <u>614 134,37</u> |
| Vieras pääoma yhteensä | 1 997 696,10 | 2 019 146,70 |
| Vastattavaa yhteensä | 2 623 648,32 | 2 719 671,44 |

Tuloslaskelma

1.1. - 30.6.2024

1.1. - 30.6.2023

Liikevaihto

Tuotot

Vuokrat

Vesimaksut

Saunamaksut, sähkönkäyttökörv., pesutupa, autopaikat

Liiketoiminnan muut tuotot, perinnästä saadut

Liikevaihto yhteensä

265 209,32

12 941,21

5 559,32

1 857,81

285 567,66

307 134,30

22 966,10

5 737,00

2 903,31

338 740,71**Henkilöstökulut**

Palkat, kiinteistönhoito, siivous

Eläke- ja muut palkkojen sivukulut

-14 517,63

-1 900,45

-16 418,08

-22 826,54

-3 881,17

-26 707,71**Suunnitelman mukaiset poistot**

Poisto rakennuksista 4 %

Poisto koneista ja kalustosta 25 %

-47 346,00

0,00**-47 346,00**

-50 200,00

-6 127,00**-56 327,00****Kiinteistön muut hoitokulut**

Hallintopalvelupalkkiot, hallinnon vuokrat

Käyttö- ja huoltopalvelut, kiint.hoitopalv, hissihuolto

Ulkoalueiden kon.hoito ja kiint.huollon työt

Siivouspalvelut ja tarvikkeet

Lämmitys, öljy, kaukolämpö

Vesi ja jätevesi

Sähköenergia ja siirto

Jätehuolto

Kiinteistövakuutukset

Kiinteistövero

Korjaukset, asuinhuoneistot, osakehuoneistot

Muut hoitokulut, perintäkulut ym

Yht.

-12 982,80

-614,40

-21 652,03

-4 018,59

-67 726,22

-14 638,36

-12 780,29

-3 163,68

-9 831,86

0,00

-90 392,88

-5 130,85

-242 931,96

-15 993,98

-13 568,84

-9 022,21

-2 534,22

-67 894,27

-25 291,38

-15 870,38

-6 668,57

-9 392,68

0,00

-55 316,38

-4 172,60

-225 725,51**Liikevoitto****-21 128,38****29 980,49****Rahoitustuotot ja -kulut**

Korkokulut

Muut rahoituskulut

-37 370,65

-37 370,65

-21 598,83

-21 598,83

Vapaaehtoisten varausten muutos

Laajakaistaverkon rakennuksen varaus puretaan

45 000,00

Kauden verot

-1 669,64

-1 001,53

Tilikauden voitto/ tappio**-15 168,67****7 380,13**

Kuhmoisten Kunnan Vuokrakiinteistöt Oy
Talousarviovertailu

Osavuositarkastus 1.1. - 30.6.2024

| | Toteutunut 1.1. - 30.6.2024 | Talousarvio 1.1. - 30.6.2024 | Talousarvio 1.1. - 31.12.2024 |
|--|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Liikevaihto | | | |
| Vuokrat | 265 209,32 | 320 000,00 | 640 000,00 |
| Vesimaksut | 12 941,21 | 22 500,00 | 45 000,00 |
| Saunamaksut, autop. ja muut käyttökörv | 5 559,32 | 1 200,00 | 2 400,00 |
| | | 3 750,00 | 7 500,00 |
| | 283 709,85 | 347 450,00 | 694 900,00 |
| Muut liiketoiminnan tuotot | 1 857,81 | | |
| Henkilöstökulut | | | |
| Palkat sivukuluineen | -16 418,08 | -25 050,00 | -50 100,00 |
| Remonttityöpalkat sivukuluinenen | 0,00 | | |
| | -16 418,08 | -25 050,00 | -50 100,00 |
| Suunnitelman mukaiset poistot | | | |
| Poisto rakennuksista 4 % | -47 346,00 | -48 000,00 | -96 000,00 |
| Poisto koneista ja kalustosta 25 % | | 0,00 | 0,00 |
| | -47 346,00 | -48 000,00 | -96 000,00 |
| Kiinteistön muut hoitokulut | | | |
| Hallintopalvelupalkkiot, hallinnon vuokrat | -12 982,80 | -12 500,00 | -25 000,00 |
| Käyttö-, huolto- ja kiint.hoitopalvelut, hissihuolto | -614,40 | -10 500,00 | -21 000,00 |
| Ulkoalueiden kon. Hoito, kiint.palvelun työt | -21 652,03 | -10 000,00 | -20 000,00 |
| Siivouspalvelut ja -tarvikkeet | -4 018,59 | -2 500,00 | -5 000,00 |
| Lämmitys, öljy, kaukolämpö | -67 726,22 | -70 000,00 | -140 000,00 |
| Vesi ja jätevesi | -14 638,36 | -25 000,00 | -50 000,00 |
| Sähköenergia ja siirto | -12 780,29 | -13 000,00 | -26 000,00 |
| Jätehuolto | -3 163,68 | -8 000,00 | -16 000,00 |
| Kiinteistövakuutus | -9 831,86 | -9 000,00 | -18 000,00 |
| Kiinteistövero | | -10 000,00 | -20 000,00 |
| Vuosikorjaukset ja osakeh.korjaus | -61 672,08 | -25 000,00 | -50 000,00 |
| Erikseen sovitut korjaukset | -20 000,00 | -30 000,00 | -50 000,00 |
| Kaapelitv- valokuitu | -8 720,80 | -13 335,00 | -26 670,00 |
| Muut hoito | -5 130,85 | -2 500,00 | -5 000,00 |
| Yht. | -242 931,96 | -241 335,00 | -472 670,00 |
| Liikevoitto | -21 128,38 | 33 065,00 | 76 130,00 |
| Kaapeli-valokuituinvestointi | | | -12 000,00 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | | | |
| Korkokulut | -37 370,65 | -20 000,00 | -40 000,00 |
| Muut rahoituskulut | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | -37 370,65 | -20 000,00 | -40 000,00 |
| Varausten muutos, laajakaistaverkon varaus | 45 000,00 | | |
| Kauden verot | -1 669,64 | | |
| Tilikauden voitto/ tappio | -15 168,67 | 13 065,00 | 24 130,00 |
| Lainakanta 30.6.2023 | Pääomat | | |
| Järvi-Hämeen Osuuspankki 1 | 10 280,51 | | |
| Järvi-Hämeen Osuuspankki 2 | 58 440,99 | | |
| Järvi-Hämeen Osuuspankki 5 | 15 440,00 | | |
| Järvi-Hämeen Osuuspankki 6 | 369 545,00 | | |
| Järvi-Hämeen Osuuspankki 7 | 437 466,31 | | |
| Kuhmoisten kunta | 88 000,00 | | |
| Pitkäaikaiset lainat yhteensä | 979 172,81 | | |
| Tertiäärilainat omistajalta | 358 747,71 | | |
| Lyhytaikainen rahoitus | | | |
| Kuntarahoitus | 500 000,00 | | |