

Kuhmoisten kunnan vuokrakiinteistöt Oy

Osavuositarkastus ajalta 1.1.2024 - 30.9.2024

Tilikaudella asiat on jatkuneet edelleen pahojen rahoitusongelmien vaivaamina. Vuokratuotot on edelleen huomattavasti pienemmät edelliseen tilikauteen verraten. Kesän jälkeen syksyn myötä lukioon tulleet opiskelijat ja vaihto-opiskelijat ovat kohentaneet käyttöastetta. Opiskelijat tarvitsevat etupäässä pieniä asuntoja ja ne ovatkin täyttyneet, ja vastaavasti isompia asuntoja on jäänyt tyhjiksi. Osasyys on myös, että asukkaita on vaihtanut pienempään, koska Kelan tuet pienenevät. Käyttöaste keskustan asunnoissa oli 84 % ja haja-asutusalueella 5 as /12 asunnosta. Peltohokkalan kahdesta huoneistosta toinen oli vuokrattuna ja toinen on remontissa. Kyseisten huoneistojen vaatimiin täydellisiin remonteihin ei ole rahoitusta saatu.

Yhtiön on pitänyt suorittaa aivan välttämättömiä remonti- ja muita toimenpiteitä, ja siksi yhtiölle on koitunut mittavat viivästyskorot ja omistaja odottaa saamisiaan. Valokuitu-laajakaistahanke on aiheuttanut yhtiölle erittäin raskaita kustannuksia. Moni nyt tyhjänä oleva asunto on tarpeessa kunnostaa, jotta tuleville asukkaalle on tarjota hyväkuntoiset asunnot. Nyt ei näitä välttämättömiä toimenpiteitäkään ole voinut toteuttaa rahan puutteessa. Laina-asia yhtiön rahoitukselle on esitetty kunnalle jo tammikuussa 2024.

Välttämättömät kustannukset lämmityksestä ja sähköenergiasta on pitänyt maksaa ulkopuolisille toimittajille, mutta omistajalle kaukolämpö- ja vesilaskut ovat rästissä. Jopa kiinteistöhoitajien ja muiden kiinteistönpidon töiden laskujen osin runsaskin myöhästymisen on häpeäpilkku. Kaikki yhtiölle kyseisiä suoritteita toimittavat ovat toimineet kuitenkin erittäin hyvin työtehtävissään ja hoitaneet kaikki asiat ajallaan. Nyt yhtiöllä on hyvä henkilöstö ja hyvät yhteistyökumppanit omalta paikkakunnalta. Palkkakulut ovat laskeneet sekä edellisvuoteen että talousarvioon verraten. Ostopalveluiden kustannuksissa on nousua, joihin osin vaikuttaa sää- ja muut syyt. Rahoituksen korkokustannukset ovat edelleen koko tilikauden olleet korkealla tasolla.

Suurimmat riskit liittyvät edelleen asuntojen sopivaan määrään ja käyttöasteeseen. Vuosittain on esillä ollut kahden haja-asutusalueen 6 + 6 asuntoa käsittävien rakennusten vähentäminen esimerkiksi myymällä kohteet pois. Käyttöaste heikko. Yhtiön omaisuus on vakuutettu riittävästi vahingon varalta. Tulipalon varalta on asennettuina 10 vuoden akulla toimivat palovaroittimet ja alkusammutuskalustoa on lisätty ja sijaitsevat asuinrakennusten ulkoseinillä. Kaikkiin asuntoihin paitsi Rekolantie 3-7 on nyt asennettu kaukoluettavat käyttövesimittarit. Niiden myötä on vähentynyt myös aiheeton vedenhukka.

Kassavarat ovat koko tilikauden olleet riittämättömät ja ostovelkoja on runsaasti. Rahoituslainojen lyhennykset ja korot on suoritettu lyhennysohjelmien mukaan. Korkokuluja ajalla 1.1.-30.9.2024 maksettiin yhteensä 51 612,77 euroa.

Lainakanta 30.9.2024	Osuuspankki	857 232,13 e
	Kuntarahoitus, yritystod.sop	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. 84 %
- vuosikorjauksiin käytettiin 7,62 e/ as-m²



25.11.2024 Alli Peltonen, toimitusjohtaja

	Toteutunut 1.1.-30.9.2024	Toteutunut 1.1. - 30.9.2023
Liikevaihto		
Vuokrat	399 470,92	461 917,17
Vesimaksut	18 743,14	36 058,89
Saunamaksut, autop. ja muut käyttökörv	8 279,27	8 181,00
Muut liiketoiminnan tuotot	2 886,19	4 558,21
	<u>429 379,52</u>	<u>510 715,27</u>
Henkilöstökulut		
Palkat sivukuluineen	-25 376,35	-34 666,93
Remonttityöpalkat sivukuluinenen		
	<u>-25 376,35</u>	<u>-34 666,93</u>
Suunnitelman mukaiset poistot		
Poisto rakennuksista 4 %	-71 017,50	-73 978,40
Poisto koneista ja kalustosta 25 %	0,00	-732,75
	<u>-71 017,50</u>	<u>-74 711,15</u>
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallintopalvelupalkkiot, hallinnon vuokrat	-15 757,88	-20 385,38
Käyttö-, huolto- palvelut	-1 546,11	-16 336,39
Ulkoalueiden hoito, kiin.huoltopalv	-40 491,72	-15 564,92
Siivouspalvelut ja -tarvikkeet	-7 085,77	-3722,22
Lämmitys, öljy, kaukolämpö	-92 914,72	-92 668,22
Vesi ja jätevesi	-25 248,79	-21 664,17
Sähköenergia ja -siirto	-24 276,92	-19 702,90
Jätehuolto	-6 294,84	-8 792,24
Kiinteistövakuutus	-14 536,35	-14 063,36
Kiinteistövero	-20 899,70	-20 504,82
Vuosikorjaukset	-52 116,10	-73 208,92
Erikseen sovitut korjaukset, putkirem	-142 535,64	0,00
Oskehuon.remonttitoita ja tarv	-40 323,33	
Kaapelitv- valokuitu inv.kustann	-8 720,82	
Muut hoitokulut, toim.kulut, osakeh vastkk. rek.maks	-6 869,95	-7 987,30
Yht.	<u>-499 618,64</u>	<u>-314 600,84</u>
Liikevoitto	-166 632,97	86 736,35
Vapaaehtoisten varausten muutos	45 000,00	
Valokuituliittymät invstointi		
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkokulut	-51 612,77	-34 951,70
Muut rahoituskulut		0,00
	<u>-173 245,74</u>	<u>51 784,65</u>
Kauden verot	-2 672,53	-2 002,29
Tilikauden voitto/ tappio	-175 918,27	49 782,36

Tase

Tase 30.9.2024

Tase 30.9.2023

Vastaavaa

Pysyvät vastaavat

1100 Maa- ja vesialueet	175 173,72		175 173,72	
1101 Kiinteistöliittymämaksut	70 465,03		70 465,03	
1102 Laajakaistaliittymämaksut	12 276,00		12 276,00	
1110 Rakennukset ja rakennelmat	2 176 398,06		2 267 082,50	
1115 Rakennukset Rekolantie 1-7	119 892,23		124 884,71	
1120 Koneet ja kalusto	2 930,96	2 557 136,00	3 175,21	2 653 057,17
Sijoitukset				
1210 Kaukolämpöliittymät		31 503,30		31 503,30
1220 Sijoitusosakkeet		8 000,00		8 000,00
Pysyvät vastaavat yhteensä		2 596 639,30		2 692 560,47

Vaihtuvat vastaavat

1500 Myyntisaamiset	1 240,61		8 328,82	
1520 siirtosaamiset	480,06		0,00	
1530 muut lyhyt. saamiset	213,24	1 933,91	48,00	8 376,82
Vastaavaa yhteensä		2 598 573,21		2 700 937,29

Vastattavaa

Oma pääoma

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	-14 424,23		-7 397,52	
Tilikauden voitto / tappo	-175 918,27	-190 342,50	9 782,58	2 385,06
Oma pääoma yhteensä		465 202,62		657 930,18

Tilinpäätössiirtojen kertymä

2115 Varaus laajakaistaverkkojen rakentam				45 000,00
---	--	--	--	-----------

Vieras pääoma

Pitkäaikainen

2300-23 Lainat Järvi-Hämeen Osuuspankki	827 443,20		958 264,62	
2335 Kuhmoisten kunnan laina	80 000,00	907 443,20	88 000,00	1 046 264,62
2340 Omistajan asettamat tertiäärilainat		358 747,71		358 747,71
Pitkäaikainen yhteensä		1 266 190,91		1 405 012,33

Lyhytaikainen

2400 Käyttötilin luottosaldo	38 917,15		32 521,05	
2401-24 Järvi-Hämeen Op. kuluv.tilik. lyhenn	29 788,82		34 728,43	
2410 Kuhmoisten kunnan kuluv.tilik. lyhenn	8 000,00		4 000,00	
2412-16 Kuntarahoitukseen Kuntayritystod.	500 000,00	576 705,97	450 000,00	521 249,48
2420 Saadut ennakkomaksut		1 195,50		1 885,69
2425 Vuokravakuudet		16 965,78		12 855,78
2430 Ostovelat muille	169 917,50		16 787,81	
2435 Ostovelat omistajayhteisölle	101 065,33	270 982,83	0,00	16 787,81
Muut lyhytaikaiset velat ja siirtovelat				
2450 Jaksotetut korkovelat				
2455 Korkovelat omistajayhteisölle				
2461-24 Ennakonpidätys- ja sotumaksuvelat	235,04		216,02	
2463-24 Työttömyysvakuutus- ja eläkevelat	1 094,56	1 329,60	0,00	216,02
Lyhytaikainen yhteensä		867 179,68		552 994,78
Vieras pääoma yhteensä		2 133 370,59		1 958 007,11
Vastattavaa yhteensä		2 598 573,21		2 660 937,29

	Toteutunut 1.1. - 30.9.2024	Talousarvio 1.1. - 30.9.2024	Talousarvio 1.1. - 31.12.2024
Liikevaihto			
Vuokrat	399 470,92	480 000,00	640 000,00
Vesimaksut	18 743,14	33 750,00	45 000,00
Saunamaksut, autop. ja muut käyttökörv	8 279,27	1 800,00	2 400,00
Muut liiketoiminnan tuotot	2 886,19	5 625,00	7 500,00
	429 379,52	521 175,00	694 900,00
Henkilöstökulut			
Palkat sivukuluineen	-25 376,35	-37 575,00	-50 100,00
Remonttityöpalkat sivukuluinenen	0,00		
	-25 376,35	-37 575,00	-50 100,00
Suunnitelman mukaiset poistot			
Poisto rakennuksista 4 %	-71 017,50	-72 000,00	-96 000,00
Poisto koneista ja kalustosta 25 %		0,00	0,00
	-71 017,50	-72 000,00	-96 000,00
Kiinteistön muut hoitokulut			
Hallintopalvelupalkkiot, hallinnon vuokrat	-15 757,88	-18 750,00	-25 000,00
Käyttö-, huolto- ja hissihuolto	-1 546,11	-15 750,00	-21 000,00
Ulkoalueiden kon. hoito, kiint.palvelun työt	-40 491,72	-15 000,00	-20 000,00
Siivouspalvelut ja -tarvikkeet	-7 085,77	-3 750,00	-5 000,00
Lämmitys, öljy, kaukolämpö	-92 914,72	-105 000,00	-140 000,00
Vesi ja jätevesi	-25 248,79	-37 500,00	-50 000,00
Sähköenergia ja siirto	-24 276,92	-19 500,00	-26 000,00
Jätehuolto	-6 294,84	-12 000,00	-16 000,00
Kiinteistövakuutus	-14 536,35	-13 500,00	-18 000,00
Kiinteistövero	-20 899,70	-15 000,00	-20 000,00
Vuosikorjaukset	-52 116,10	-37 500,00	-50 000,00
Erikseen sovitut korjaukset, putkirem.	-142 535,64	-37 500,00	-50 000,00
Osakehuon. Remonttitoita ja tarv	-40 323,33		
Kaapelitv- valokuitu invest.	-8 720,82	-20 002,50	-26 670,00
Muut hoitok. osskk.yhtiöv. toim.kulit, rek.m	-6 869,95	-3 750,00	-5 000,00
Yht.	-499 618,64	-354 502,50	-472 670,00
Liikevoitto	-166 632,97	57 097,50	76 130,00
Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkokulut	-51 612,77	-30 000,00	-40 000,00
Varausten muutos, laajakaistaverkon varaus	45 000,00		
Kauden verot	-2 672,53		
Tilikauden voitto/ tappio	-175 918,27	27 097,50	36 130,00
Lainakanta 30.9.2024	Pääomat		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 1	3 008,60		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 2	51 135,89		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 5	13 760,00		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 6	358 550,00		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 7	430 777,64		
Kuhmoisten kunta	88 000,00		
Pitkäaikaiset lainat yhteensä	945 232,13		
Tertiäärilainat omistajalta	358 747,71		
Lyhytaikainen rahoitus			
Kuntarahoitus	500 000,00		