

Tuloslaskelma

1.1. - 30.6.2025

1.1. - 30.6.2024

Liikevaihto

Tuotot

Vuokrat

266 019,60

265 209,32

Vesimaksut

17 651,84

12 941,21

Saunamaksut, sähkönkäyttökorv., pesutupa, autopaikat

5 460,29

5 559,32

Liiketoiminnan muut tuotot, perinnästä saadut

2 163,27

1 857,81

Liikevaihto yhteensä

291 295,00**285 567,66****Henkilöstökulut**

Palkat, toimist, kiinteistönhoito/ siivous

-12 884,38

-14 517,63

Palkat remonttityöt

-5 598,54

Palkat hallinto

-8 700,00

Eläke- ja muut palkkojen sivukulut

-2 867,67

-1 900,45

-30 050,59**-16 418,08****Suunnitelman mukaiset poistot**

Poisto rakennuksista 4 %

-45 456,20

-47 346,00

Poisto koneista ja kalustosta 25 %

0,00**0,00****-45 456,20****-47 346,00****Kiinteistön muut hoitokulut**

Tilintarkastuspalkkiot, hallinnon vuokrat

-5 107,88

-12 982,80

Käyttö- ja huoltopalvelut, kiint.hoitopalv, hissihuolto

-12 651,06

-614,40

Ulkoalueiden kon.hoito ja kiint.huollon työt

-10 064,80

-21 652,03

Siivouspalvelut ja tarvikkeet

-5 718,03

-4 018,59

Lämmitys, öljy, kaukolämpö

-41 157,33

-67 726,22

Vesi ja jätevesi

-15 411,34

-14 638,36

Sähköenergia ja -siirto

-15 490,81

-12 780,29

Laajakaista- ja kaapeli-TV maksut

-12 293,63

Jätehuolto

-7 413,49

-3 163,68

Kiinteistövakuutukset

-10 609,93

-9 831,86

Kiinteistövero

0,00

0,00

Korjaukset, asuinhuoneistot vuosikorjaukset

-30 160,70

-90 392,88

Muut hoitokulut, perintäkulut ym

-4 649,62

-5 130,85

Yht.

-170 728,62**-242 931,96****Liikevoitto****45 059,59****-21 128,38****Rahoitustuotot ja -kulut**

Korkokulut

-33 885,07

-37 370,65

Muut rahoituskulut, takausprovisio

-8 000,00

-41 885,07**-37 370,65**

Vapaaehtoisten varausten muutos

Tilikauden voitto/ tappio**3 174,52****-58 499,03**

Kuhmoisten Kunnan Vuokrakiinteistöt Oy
Tase 1.1. - 30.6.2025

Osavuositarkastus 1.1.-30.6.2025
Vert. ed. vuoden jakso

Vastaavaa	30.6.2025	30.6.2024
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	2 110 882,94	2 198 836,56
Rakennukset lisäys Rekolantie 1-7	116 276,33	121 125,23
Osakehuoneistot Puistotie 4 A 2, A 3	86 699,19	
Koneet ja kalusto	2 198,22	2 930,96
	<u>2 573 971,43</u>	<u>2 580 807,50</u>
Sijoitukset		
Kaukolämpöliittymät	31 503,30	31 503,30
Sijoitusosakkeet	8 000,00	8 000,00
Pysyvät vastaavat yhteensä	2 613 474,73	2 620 310,80
Vaihtuvat vastaavat		
Myyntisaamiset, vesimaksut	7 994,30	2 596,22
Muut saamiset	239,91	693,30
Rahat ja pankkisaamiset, kassa	0,00	48,00
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	8 234,21	3 337,52
Vastaavaa yhteensä	2 621 708,94	2 623 648,32
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	-181 737,92	-14 424,23
Tilikauden voitto/ tappio	3 174,52	-15 168,67
	<u>-178 563,40</u>	<u>-29 592,90</u>
Oma pääoma yhteensä	476 981,72	625 952,22
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 165 656,32	907 443,20
Tertiäärilainat	358 747,71	358 747,71
Pitkäaikainen yhteensä	<u>1 524 404,03</u>	<u>1 266 190,91</u>
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	585 043,08	609 790,70
Saadut ennakot ja vuokravakuudet	19 061,03	11 638,28
Ostovelat muille	11 263,87	35 077,91
Korkovelat omist.yhteisölle	1 883,22	73 876,12
Siirtovelat ja muut lyhytaik. Velat	3 071,99	1 122,18
Lyhytaikainen yhteensä	<u>620 323,19</u>	<u>731 505,19</u>
Vieras pääoma yhteensä	2 144 727,22	1 997 696,10
Vastattavaa yhteensä	2 621 708,94	2 623 648,32

Kuhmoisten Kunnan Vuokrakiinteistöt Oy
Talousarviovertailu

Osavuositarkastus 1.1. - 30.6.2025

Liikevaihto	Toteutunut 1.1. - 30.6.2025	Talousarvio 1.1. - 30.6.2025	Talousarvio 1.1. - 31.12.2025
Vuokrat	266 019,60	320 000,00	640 000,00
Vesimaksut	17 651,84	22 500,00	45 000,00
Saunamaksut, autop. ja muut käyttökorv	5 460,29	6 350,00	12 700,00
Liiketoiminnan muut tuotot	2 163,27	0,00	0,00
	291 295,00	348 850,00	697 700,00
Henkilöstökulut			
Palkat, toimisto ja kiintoito/siivoustyöt	-12 884,38	-18 600,00	-37 200,00
Hallinnon palkat	-8 700,00		
Remonttityöpalkat	-5 598,54		
Palkkojen sivukulut	-2 867,67		-9 500,00
	-30 050,59	-18 600,00	-46 700,00
Suunnitelman mukaiset poistot			
Poisto rakennuksista 4 %	-45 456,20	-47 350,00	-94 700,00
Poisto koneista ja kalustosta 25 %	0,00	0,00	0,00
	-45 456,20	-47 350,00	-94 700,00
Kiinteistön muut hoitokulut			
Tilintarkastuspalkkiot, hallinnon vuokrat	-5 107,88	-12 500,00	-25 000,00
Käyttö-, huolto- ja kiintoito/hoitopalvelut, hissihuolto	-12 651,06	-10 000,00	-20 000,00
Ulkoalueiden kon. Hoito, kiintoito/palvelun työt	-10 064,80	-11 000,00	-22 000,00
Siivouspalvelut ja -tarvikkeet	-5 718,03	-3 250,00	-6 500,00
Lämmitys, öljy, kaukolämpö	-41 157,33	-75 000,00	-150 000,00
Vesi ja jätevesi	-15 411,34	-25 000,00	-50 000,00
Sähköenergia ja siirto	-15 490,81	-12 500,00	-25 000,00
Laajakaista- ja kaapeli-TV maksut	-12 293,63	-13 335,00	-26 670,00
Jätehuolto	-7 413,49	-8 000,00	-16 000,00
Kiinteistövakuutus	-10 609,93	-9 500,00	-19 000,00
Kiinteistövero		-10 500,00	-21 000,00
Vuosikorjaukset	-30 160,70	-22 500,00	-45 000,00
Osakehuoneiston rak.työ kirj. aktiivaan			
Erikseen sovitut korjaukset	0,00	-30 000,00	-150 000,00
Muut hoito	-4 649,62	-3 000,00	-6 000,00
Yht.	-170 728,62	-246 085,00	-582 170,00
Liikevoitto	45 059,59	36 815,00	-25 870,00
Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkokulut	-33 885,07	-32 500,00	-65 000,00
Takaustarve	-8 000,00		
	-41 885,07	-32 500,00	-65 000,00
Tilikauden voitto/ tappio	3 174,52	4 315,00	-90 870,00
Omistajalta haettava laina osakeh.rakent.			100 000,00
Lainakanta 30.6.2025	Pääomat		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 2	29 220,15		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 5	8 720,00		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 6	325 565,00		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 7	410 266,27		
Kuhmoisten kunta	76 000,00		
Kuntarahoitus laina	386 667,00		
Pitkäaikaiset lainat yhteensä	1 236 438,42		
Tertiäärilainat omistajalta	358 747,71		
Lyhytaikainen rahoitus			
Kuntarahoitus, yritystod.sopimukset	500 000,00		

Kuhmoisten kunnan vuokrakiinteistöt Oy

Osavuositarkastus ajalta 1.1.2025 - 30.6.2025

Asuntovuokrauksen rintamalla on näkyvissä hienoista piristymistä, joskin enemmän asunnon tarvitsijoita on tulossa vasta elokuussa, kun mm. lukion opiskelijat tulevat. Kuhmoisten lukio on suosittu ja opiskelijoita tulee runsaasti, vaikka perheillä on isot kustannukset lastensa kouluttamisen johdosta. Useimmat tulevat kaukaa, joten jo matkakustannuksia kertyy. Yhtiö järjestää kaikille tarvitseville asunnot sekä luovuttaa kalustuksia opiskelijoille tarpeen mukaan.

Jakson lopussa tyhjänä asuntoja oli 34; käyttökelpottomassa kunnossa ja remontin alaisena oli kolme asuntoa. Keskustan käyttöaste oli 80 % ja haja-asutusalueen 50 %. Jaksolla onkin toteutettu tyhjiillään olevien asuntojen kunnostamisia, jotta tarjolla olisi hyviä peruskuntoisia asuntoja sekä uusittiin kodinkoneita. Vajaus vuokratuotoissa on myös hankaloittanut asuntojen tarpeellisia kunnossapito- ja korjaustoimenpiteitä. Osakehuoneiston rakennuskustannuksia tuli vielä kalustuksesta. Huoneisto on valmis.

Talous on edelleen kireällä ja kaikki toiminnan aiheuttamat kulut ja menot on pitänyt säätää käytettävissä olevien rahavarojen mukaan. Hyvätkin energian ja muiden kulujen säästökohteet on pitänyt karsia; käyttöaste on sanellut toteutukset. Talousarviossa on jokseenkin pysytty, ottaen huomioon, ettei ollut voitu talousarvion laatimisaikaan tietää käyttöasteen isoa romahdusta, kun asukkaita muutti pois. Palkat eroavat huomattavasti, kun hallinnolle maksut palkkiot muutettiin palkoiksi. Laajakaista ja kaapeliviestintämaksut ovat yllättävän suuret, vaikka ne jo tiedettiin. Todella suurena kustannuksena yhtiölle on tullut Kuntarahoituksen lainan takausprovision maksu 2 %. Provisiota maksetaan joka vuosi 2 % jäljellä olevan lainapääoman mukaan. Provisio maksetaan kunnalle, joka on takauksen myöntänyt.

Yhtiö jatkaa edelleen kaikkein huonompien tuottojen kiinteistöjen kohtaloiden ratkaisua, paremmat osoittamalla myyntiin ja huonompi kuntoiset osittaiseen purkuun.

Yhtiön taloudelliset riskit ovat edelleen asuntojen sopiva määrä ja käyttöasteen taso. Yhtiön omaisuus on vakuutettu riittävästi vahingon varalta. Asuntojen palovaroittimet toimivat 10 v:n akulla, ulkona saatavilla jauhesammuttimet. Veden kulutus on vähentynyt, kun kaikkiin asuntoihin on nyt saatu vesimittarit. Vain Rekolantie 3-7 asunnoissa ei ole vesimittausta, ja se on todella huomattu, ettei vuodoista ilmoiteta, kun vettä ei mitata eikä makseta kulutuksen mukaan. Viimeksi tarkastuksessa löytyi monta vuotavaa; tarkastuksestakin koituu kuluja yhtiölle, koska on maksettava kiinteistönhoitajalle.

Yhtiöllä ei ole rästöstovelkoja ulkopuolisille toimittajille eikä omistajayhteisölle. Rahoituslainojen lyhennykset ja korot on suoritettu lyhennysohjelmien mukaan. Korkokuluja ajalla 1.1.-30.6.2025 maksettiin yhteensä 33 885,07 euroa.

Lainat 30.6.2025 Osuuspankki	773 771,42 e	korko 0,83-3,55 %
Kuntarahoitus	386 667,00 e	korko 3,435 %
Kuhmoisten kunta	76 000,00 e	korko 2,448 %
Aravalain tert.lainat	358 747,71 e	korko 2,5 %
Lyhytaikaisia kuntayritystodistuksia	400 000,00 e	

Omistajan yhtiölle asettamien tavoitteiden toteutumisesta

- asuntojen käyttöasteen n. 82 %
- vuosikorjauksiin käytettiin 4,41 e/ as-m²

31.7.2025

Alli Peltonen, toimitusjohtaja

