

# Kuhmoisten kunnan vuokrakiinteistöt Oy

Osavuosisikatsaus ajalta 1.1.2026 - 31.3.2026

Tilikaudella yhtiö jatkaa edelleen asuntojen vuokraamista niitä tarvitseville. Yhtiössä on pyritty huolehtimaan tarjottavien asuntojen hyvästä kunnosta, kohdentaen siten, että eri tasoisia ja siten myös eri hintaisia asuntoja olisi tarjolla. Koska asukasluku vähenee eikä kuntaan ole muuttovirta edellisvuosia parempaakaan, on tullut tilanne asuntojen määrän vähentämiseksi joko myymällä kiinteistö tai purkaa kiinteistöiltä yksi rakennus pois. Päätöksiä tehtiin viime tilikaudella ja toimenpiteet kohdistettiin ottaen huomioon asuntojen käyttöaste sekä ikä ja heikentynyt kunto. Päätettiin laittaa myyntiin Ruolahdentie 908 aravalain rajoituksen alainen kiinteistö. Päätettiin poistaa käytöstä aravalain rajoitusten alaisen Orivedentie 1659 tilalta toinen rakennus ja Rekolantie 5 C rakennus, jossa ei ole rajoituksia. Käytöstä poistuvien tai myytävien rakennusten myötä asuntoja väheni yhteensä 15. Poistettavissa oli käyttökeltottomia kuntoja. Käyttöaste jakson lopussa 83 prosenttia. Asuntokannan vähennys ei alenna rahoituskustannuksia mutta vakuutusmaksua kyllä.

Tilikauden ensimmäisellä jaksolla ei ole tapahtunut merkittäviä asioita, huoneistojen kunnostusta on toteutettu, jotta asunnot ovat käyttövalmiita. Silti kunnostettavia asuntoja on yhä odottamassa pintaremontteja. Yhtiön talous on tiukalla, kunnostustöitä pyritään tekemään tarpeen tahtiin. Talousarviossa odotettiin tuottojen kohoavan maltillisten vuokrien korotusten myötä. Tuotoissa jäätiin kuitenkin odotetusta, arvio oli laadittu paremmalle käyttöasteelle.

Taloutta rasittaa rahoitukseen liittyvät kustannukset kuten korkokulut ja provisiot. Tietoliikennemaksut ovat myös suuret ja niiden käyttötarve on ollut kaiketi vähäistä. Nopean laajakaistan nettiyhteyden asukkaan pitää itse operaattorille maksaa. Muita rakennuksia ja asuntoja huomattavasti enempi yhtiön taloutta rasittavat vanhimmat esim 1970 luvulla rakennetut, kuten Iltaruskon talot ja Myllykuja 16. Huomioitavaa on, ettei niiden korjauksiin ja muihinkaan kustannuksiin voi käyttää varoja, jotka ovat muiden aravaehtoisten asuntojen tuottoja.

Yhtiön hallintorakenne on hyvässä kunnossa ja yhtiön toimihenkilöt ovat palkattuja osa-aikaisia paikkakunnalla asuvia ja kuntaan veronsa maksavia ammattihenkilöitä. Yhtiön riskit ovat liittyneet lähinnä asuntojen sopivaan määrään ja käyttöasteeseen. Yhtiön omaisuus on vakuutettu riittävästi vahinkovakuutuksella vahingon varalta. Vahinkovakuutukset on tarkasteltu ja päivitetty nykyisen tarpeen mukaisiksi. Riskit, joihin ei voida vaikuttaa liittyvät rahoitukseen ja energian hintaan.

## Omistajan yhtiölle asettamien tavoitteiden toteutumisesta

- asuntojen käyttöaste oli 83 %
- vuosikorjauksiin on käytetty 2,65 e/ as-m<sup>2</sup> (p.a. 6313 m<sup>2</sup>)



8.5.2026

Alli Peltonen, toimitusjohtaja

Tase 1.1. - 31.3.2026

Vastaavaa	Tase 31.3.2026	Vert. Tase 31.3.2025
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	175 173,72	175 173,72
Kiinteistöliittymämaksut	70 465,03	70 465,03
Laajakaistaliittymät	12 276,00	12 276,00
Rakennukset ja rakennelmat	1 955 936,37	2 132 422,54
Rakennukset Rekolantie 1-7	85 048,13	117 464,83
Osakehuoneistot Puistotie 4 A 2, A 3	89 427,19	61 212,17
Koneet ja kalusto	1 648,67	2 198,22
	<u>2 389 975,11</u>	<u>2 571 212,51</u>
Sijoitukset		
Kaukolämpöliittymät	31 503,30	31 503,30
Sijoitusosakkeet	8 000,00	8 000,00
	<u>39 503,30</u>	<u>39 503,30</u>
Pysyvät vastaavat yhteensä	<b>2 429 478,41</b>	<b>2 610 715,81</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		
Myyntisaamiset, vesimaksut	1 956,12	270,24
Rahat ja pankkisaamiset, kassa	0,00	26,67
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	<u>1 956,12</u>	<u>213,24</u>
		<b>510,15</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>2 431 434,53</b>	<b>2 611 225,96</b>
<b>Vastattavaa</b>		
<b>Oma pääoma</b>		
Osakepääoma	118 000,00	118 000,00
	82 408,21	82 408,21
	<u>200 408,21</u>	<u>200 408,21</u>
Vapaa oma pääoma		455 136,91
Svop-rahastot	455 136,91	
Edellisten tilikausien voitto/ tappio	-366 314,86	-181 737,92
Tilikauden voitto/ tappio	777,15	-8 765,88
	<u>-365 537,71</u>	<u>-190 503,80</u>
Oma pääoma yhteensä	<b>290 007,41</b>	<b>465 041,32</b>
<b>Vieras pääoma</b>		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 129 840,55	1 165 656,32
Tertiäärilainat	358 747,71	358 747,71
Pitkäaikainen yhteensä	<u>1 488 588,26</u>	<u>1 524 404,03</u>
Lyhytaikainen		
Shekkilililuotto	36 309,09	
Lainat rahoituslaitoksilta	559 035,55	552 038,01
Saadut ennakot ja vuokravakuudet	26 217,68	19 190,00
Korkovelat omist.yhteisölle	26 863,86	25 190,08
Siirtovelat ja muut lyhytaik. velat	4 412,68	21 710,97
Lyhytaikainen yhteensä	<u>652 838,86</u>	<u>3 651,55</u>
		621 780,61
Vieras pääoma yhteensä	<b>2 141 427,12</b>	<b>2 146 184,64</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>2 431 434,53</b>	<b>2 611 225,96</b>

**Tuloslaskelma**

1.1. -31.3.2026

1.1. - 31.3.2025

**Liikevaihto**

Tuotot		
Vuokrat	142 569,13	138 474,74
Vesimaksut	1 828,78	2 088,30
Saunamaksut, sähkönkäyttökörv., pesutupa, autopaikat	2 784,54	2 951,63
Liiketoiminnan muut tuotot, perinnästä saadut, toim. vuokratuotto	961,93	1 150,73
Liikevaihto yhteensä	<u>148 144,38</u>	<u>144 665,40</u>

**Henkilöstökulut**

Palkat, kiinteistönhoito, siivous	-5 741,50	-8 295,00
Hallinnon palkat	-6 000,00	-4 515,74
Eläke- ja muut palkkojen sivukulut	-1 761,80	-1 025,30
	<u>-13 503,30</u>	<u>-13 836,04</u>

**Suunnitelman mukaiset poistot**

Poisto rakennuksista 4 %	-20 614,10	-22 728,10
	<u>-20 614,10</u>	<u>-22 728,10</u>

**Kiinteistön muut hoitokulut**

Hallintopalvelupalkkiot, ei toim.joht.palkkiota, hallinnon vuokrat	-922,44	-922,44
Kiinteistönhoidon ostopalvelupalkkiot	-1 793,00	-12 230,45
Muut käyttö- ja huoltopalvelut, mm. hissihuolto	-150,37	-150,37
Ulkoalueiden taivohoito	-2 329,88	-100,09
Siivouspalvelut ja tarvikkeet	-103,58	-1 634,00
Lämmitys	-38 549,25	-41 157,33
Vesi ja jätevesi	-7 949,14	-7 013,45
Sähkö	-6 134,19	-7 586,92
Tietoliikennemaksut	-6 861,37	-7 425,64
Jätehuolto	-1 379,36	-1 743,77
Kiint.vakuut	-5 750,40	-5 333,94
Kiint.vero		
Korjaukset, vuosikorjaukset	-16 749,53	-8 613,97
Muut hoitokulut, perintäkulut ym	-2 660,85	-2 903,97
Yht.	<u>-91 333,36</u>	<u>-96 816,34</u>

**Liikevoitto**

22 693,62  
22 693,62

**Rahoitustuotot ja -kulut**

Takausprovisio kunnalle	-7 466,68	-8 000,00
Korkokulut	-13 668,35	-12 020,80
Muut rahoituskulut	-30,00	-30,00
	<u>-21 165,03</u>	<u>-20 050,80</u>
Kauden verot	-751,44	

**Tilikauden voitto/ tappio**

777,15  
-8 765,88

Kuhmoisten Kunnan Vuokrakiinteistöt Oy  
Talousarviovertailu

Osavuositarkastus 1.1. - 31.3.2026

	Toteutunut 1.1. - 31.3.2026	Talousarvio 1.1. - 31.3.2026	Talousarvio 1.1. - 31.12.2026
<b>Liikevaihto</b>			
Vuokrat	142 569,13	170 325,00	681 300,00
Vesimaksut	1 828,78	11 250,00	45 000,00
Saunat, autop, sähkökäyttökörv. pesutupa	2 784,54	3 175,00	12 700,00
Muut liiketoiminnan tuotot	961,93	0,00	0,00
	<b>148 144,38</b>	<b>184 750,00</b>	<b>739 000,00</b>
<b>Henkilöstökulut</b>			
Palkat , kiint.hoito, siivous	-5 741,50	-17 650,00	-70 600,00
Hallinnon palkat	-6 000,00		
Eläke- ja palkkojen muut sivukulut	-1 761,80	-500,00	-2 000,00
	<b>-13 503,30</b>	<b>-18 150,00</b>	<b>-72 600,00</b>
<b>Suunnitelman mukaiset poistot</b>			
Poisto rakennuksista 4 %	-20 614,10	-22 000,00	-88 000,00
	<b>-22 728,10</b>	<b>-22 000,00</b>	<b>-88 000,00</b>
<b>Kiinteistön muut hoitokulut</b>			
Hallintopalvelupalkkiot, hallinnon vuokrat	-922,44	-1 625,00	-6 500,00
Käyttö- ja huolto, kiint.hoidon ostopalvelupa	-1 943,37	-5 750,00	-23 000,00
Ulkoalueiden talvihoito	-2 329,88	-5 250,00	-21 000,00
Siivouksen ostopalvelut ja tarvikkeet	-103,58	-1 000,00	-4 000,00
Lämmitys	-38 549,25	-35 000,00	-140 000,00
Vesi ja jätevesi	-7 949,14	-12 500,00	-50 000,00
Sähkö	-6 134,19	-6 500,00	-26 000,00
Tietoliikennemaksut	-6 861,37	-6 667,50	-26 670,00
Jätehuolto	-1 379,36	-3 375,00	-13 500,00
Kiinteistöjen vahinkovakuutus	-5 750,40	-5 250,00	-21 000,00
Kiint.vero	0,00	-5 250,00	-21 000,00
Korjaukset, vuosikorjaukset	-16 749,53	-16 250,00	-65 000,00
Erikseen päätetyt korjaustyöt		-15 000,00	-60 000,00
Muut hoitokulut	-2 660,85	-1 750,00	-7 000,00
Yht.	<b>-91 333,36</b>	<b>-121 167,50</b>	<b>-484 670,00</b>
<b>Liikevoitto</b>	<b>22 693,62</b>	<b>23 432,50</b>	<b>93 730,00</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>			
Kunnan takausprovisio Kuntarah. lainalle	-7 466,68		-7 466,68
Korkokulut	-13 668,35	-11 250,00	-75 533,32
Muut rahoituskulut	-30,00	0,00	0,00
	<b>-21 165,03</b>	<b>-11 250,00</b>	<b>-83 000,00</b>
Kauden verot	-751,44		
<b>Tilikauden voitto/ tappio</b>	<b>777,15</b>	<b>12 182,50</b>	<b>10 730,00</b>

**Lainakanta 31.3.2026**

		Pääomat	Korko-%
Järvi-Hämeen Osuuspankki 2	no -80 632 790	7 304,52	0,830
Järvi-Hämeen Osuuspankki 5	no -80 645 206	3 680,00	3,704
Järvi-Hämeen Osuuspankki 6	no -80 646 774	292 580,00	3,112
Järvi-Hämeen Osuuspankki 7	no -80 650 685	389 866,24	2,962
Kuhmoisten kunta 1		68 000,00	12 kk Eur + 0
Kuhmoisten kunta 2		100 000,00	
Kuntarahoitus laina		373 334,00	6 kk Eur + 0,67
Pitkäaikaiset lainat yhteensä		<b>1 234 764,76</b>	
Kunnan tertiäärilainat, aravaehtoiset		358 747,71	2,50
Kuntarahoitus, yritystodistukset		350 000,00	todistuskohtaiset

Kuhmoisten Kunnan Vuokrakiinteistöt Oy  
Tase 1.1. - 31.3.2026

Osavuositarkastus 1.1.-31.3.2026

Vastaavaa	31.3.2026
<b>Pysyvät vastaavat</b>	
Aineelliset hyödykkeet	
Maa-alueet	175 173,72
Kiinteistöliittymämaksut	70 465,03
Laajakaistaliittymät	12 276,00
Rakennukset ja rakennelmat	1 955 936,37
Rakennukset Rekolantie 1-7	85 048,13
Osakehuoneistot Puistotie 4 A 2, A 3	89 427,19
Koneet ja kalusto	1 648,67
	<hr/>
	2 389 975,11
Sijoitukset	
Kaukolämpöliittymät	31 503,30
Sijoitusosakkeet	8 000,00
	<hr/>
	39 503,30
Pysyvät vastaavat yhteensä	<b>2 429 478,41</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>	
Myyntisaamiset, vesimaksut	1 956,12
Rahat ja pankkisaamiset, kassa	0,00
	<hr/>
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	<b>1 956,12</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>2 431 434,53</b>
<b>Vastattavaa</b>	
<b>Oma pääoma</b>	
Osakepääoma	118 000,00
	82 408,21
	<hr/>
	200 408,21
Vapaa oma pääoma	
Svop-rahastot	455 136,91
Edellisten tilikausien voitto/ tappio	-366 314,86
Tilikauden voitto/ tappio	777,15
	<hr/>
	-365 537,71
Oma pääoma yhteensä	<b>290 007,41</b>
<b>Vieras pääoma</b>	
Pitkäaikainen	
Lainat rahoituslaitoksilta	1 129 840,55
Tertiäärilainat	358 747,71
Pitkäaikainen yhteensä	<hr/>
	1 488 588,26
Lyhytaikainen	
Shekkilililuotto	36 309,09
Lainat rahoituslaitoksilta	559 035,55
Saadut ennakot ja vuokravakuudet	26 217,68
Korkovelat omist.yhteisölle	26 863,86
Siirtovelat ja muut lyhytaik. velat	4 412,68
Lyhytaikainen yhteensä	<hr/>
	652 838,86
Vieras pääoma yhteensä	<b>2 141 427,12</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>2 431 434,53</b>