

## KIINTEISTÖ OY TALOHERTTUA

## VUOSIKERTOMUS 2017

### DEFENSIIVINEN VUOSI 2017

#### YLEISTÄ

Taloudellisesti haastava vuosi alkoi rajuissa merkeissä Myllystenpohjantie 4:ssä sattuneen tulipalon vuoksi. Yksi asunto tuhoutui täysin ja sitä jouduttiin korjaamaan pitkälle vuoden loppupuolelle.

Tämä viitoitti tietä yhtenä yhtiön historian raskaimpana vahinkovuotena, vesi- ja palovahinkokulujen noustessa tilikauden aikana yli 200 000 euroon.

Samanaikaisesti yhtiö kärsi varsin huonosta käyttöasteesta ja erityisesti Sahalahden vuokra-asuntojen matalasta kysyntätasosta. Talousarvio ylittyi merkittävimmin raskaiden korjauskulujen myötä ja vuoden tulos ei ollut aivan tavoitteen mukainen, vaikka mm. energiankulutuksessa päästiinkin kohtuullisiin säästöihin mm. veden ja sähkönkulutuksen osalta.

Numeroiden valossa	TP 2016	TA 2017	Toteutunut 31.12.2017
Liikevaihto	6 172 087	6 446 103	6 284 282,77
Tilikauden jäämä ennen veroja	0,04	235 277	33 909,42
Tilikauden voitto/tappio	0,00	235 277	0
Taseen loppusumma	35 721 369	36 500 000	35 282 222,49
Lainat	28 062 832	25 488 956	27 677 499,58
Takaukset emolta	27 186 299	27 186 299	27 186 299
Yhtiön tunnusluvut			
Tehokkuus/taloudellisuus			
Sijoitetun pääoman tuotto-%	0,86%	-	0,52%
Velkaantumisaste-%	532%	-	438%
Maksuvalmius, Quick ratio	0,39	-	0,36
Omavaraisuusaste	18,06	-	18,98
Henkilöstön määrä	0	0	0
Käyttöaste	96,0%	98% tav.	92,5%
Vaihtuvuus	19% (2015)	-	18,08%

Vuosi toi mukanaan myös hallinnollisia muutoksia, kun yhtiön toimitusjohtaja vaihtui huhtikuussa ja yhtiön hallitus uudistui laajasti lokakuussa.

Tilikauden aikana vuokria ei korotettu. Vuokrat ovat jo muutaman vuoden pysyneet samalla tasolla ja vuoden aikana havaittiinkin selkeää tarvetta vuokratasojen tarkistamiselle, jo pelkästään lisääntyneiden korjaustarpeiden vuoksi.

#### MERKKIPAALUJA TILIKAUDELTA

Vuoden aikana tapahtui kuitenkin paljon yhtiön tulevaisuuden kannalta tärkeitä avauksia, esimerkiksi:

Kaikista näistä saatiin tehtyä päätökset siten, että kaikki ovat käynnissä vuoden 2018 alusta alkaen.

Tilikauden aikana vahvasti käyntiin saatuja investointeja olivat mm. selkeät energiainvestoinnit sääennustavaan lämmönsäätöjärjestelmään sekä veden kulutusseuranta- ja vuotopalveluun sekä tietysti myös syksyllä valmistunut yhtiön riskienhallintasuunnitelma.

- ✓ Lainanhallintaympäristön perustaminen
- ✓ Pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnittelun päivitys
- ✓ Asiakkuusjärjestelmän käyttöönotto
- ✓ Asumisneuvonta-pilottiprojektin käynnistäminen
- ✓ Tupakointikiellon asettaminen uusiin vuokrasopimuksiin

#### TULEVAISUUS

Tulevaisuuden näkymät ovat sekä jo tehtyjen avausten ja investointien että omistajatavoitteiden valossa varsin myönteiset. Samalla, kun arvioimme jo tehtyjen päätösten vaikuttavuutta, keskitymme mm. seuraaviin tavoitteisiin:

- ✓ Kuhmalahdella sijaitsevien asunto-osakeyhtiömuotoisten vuokratilojen hankinta
- ✓ Koy Kangasalan Harjunsola I -kiinteistön hankinta
- ✓ Strategian päivittäminen
- ✓ Omistajan määrittämän osinkotavoitteen saavuttaminen
- ✓ Uuden vuokratilohankkeen käynnistäminen

Lähivuodet tuovat mukanaan positiivisten haasteiden lisäksi myös niitä raskaampia haasteita, kuten yhtiön mittavan korjausvelan sekä painavan lainaohjelman suunnitelmallisen hallinnan. Myös kilpailu asukkaista kiristyy, kun vuokra-asuntotarjonta Kangasalla lisääntyy vahvan rakentamistahdin myötä.

Näihin haasteisiin tulee lähteä vastaamaan suunnitelmallisella kiinteistöjen elinkaarihallinnalla sekä huolellisella taloussuunnittelulla sekä tietysti asumisen ja asuinolosuhteiden laatutason parantamisella, jotka korreloivat suoraan asumisvihtyytyteen.

Kesäpäivänä Kangasalla 2018

Kiinteistö Oy Taloherttua

Stefan Stortz  
toimitusjohtaja