

KIINTEISTÖ OY TALOHERTTUA

VUOSIKERTOMUS 2019

FUUSIOITA JA TALOUSHAASTEITA

YLEISTÄ

Vuoden aikana yhtiö on jatkanut omistajastrategian mukaisia toimia hankkimalla Kuhmalahden vuokra-asuntokantaa kaupungilta omaan omistukseensa. Aiemmin hankittujen asunto-osakeyhtiöiden fuusiot on saatu valmiiksi keväällä ja syksyllä on ostettu 30 asuntoa Kuhmalahden Vanhustentalosäätiöltä. Tämän lisäksi tilikaudella on päivitetty myös yhtiön strategia, jossa tähtäin on pitkäjänteisesti vuodessa 2030.

Puusepäntien uudiskohteen suunnittelu on saatu valmiiksi ja rakentaminen on ajoitettu alkamaan keväällä 2020. Marraskuussa yhtiölle annettiin tehtäväksi seuraava uudishanke Sahalahdelle, joka toteutetaan yhdessä kaupungin kanssa.

Talouden kannalta olennaista on ollut edelleen haasteellinen käyttöasteilanne. Kangasalla käyttöaste on kohtalaisen hyvä, noin 95%, mutta Sahalahdella jäädään toistuvasti alle 80%:n ja uutena alueena Kuhmalahti on vakiintunut noin 60 prosenttiin. Erityisesti Kuhmalahden kysyntä on ollut lähes olematonta. Kokonaistaloutta helpottaa hieman pääomakulujen rakenne, joka on juuri nyt kääntymässä väliaikaiseen laskuun suurimpien lyhennystarpeiden keventyessä. Tämä oikaistuu silti uudisrakentamisen ja niihin liittyvien pääomakulisäysten myötä eikä siis auta tilannetta kuin väliaikaisesti.

KULUNUT VUOSI 2019

- ✓ Vaihtuvuus kasvoi, käyttöaste ei pysynyt perässä
- ✓ Päätettiin jatkaa asumisneuvontahanketta
- ✓ Fuusioitiin Kuhmalahdella olleet asunto-osakeyhtiöt Taloherttuaan
- ✓ Hankittiin strategian mukaisesti Ison-Pennontie 25-29 Kuhmalahden vanhustentalosäätiöltä
- ✓ Puusepäntien suunnittelu saatiin maaliin
- ✓ Saatiin ohjeistus aloittaa uuden hankkeen valmistelu Sahalahdelle

Kiinteistö Oy Taloherttua	TP 2018	TA 2019	TP 2019
Liikevaihto	6 574 824	6 776 039	6 681 041
Tilikauden ylijäämä (alijäämä) (ennen veroja)	93 892	-72961	94 747
Taseen loppusumma	34 176 629	35 900 000	34 176 629
Lainat	25 942 221	25 500 000	25 942 221
Takaukset emolta	27 186 299	31 400 000	27 186 299

Yhtiön informatiiviset tunnusluvut			
Toiminnallinen käyttöaste %	93,9	95	92
Vaihtuvuus %	15,94	18,00	18,46
Omavaraisuusaste %	20,92	20	23,86
Velkaantumisaste %	358,95	380	292,90
Quick ratio, maksuvalmiussuhde	0,38	0,35	0,43
Sijoitetun pääoman tuotto %	1,03	0,19	0,73

LÄHITULEVAISUUS

Toiminta jatkuu perusajatukseltaan ennallaan, mutta tiettyä lisääktiivisuutta haetaan. Talouden näkökulmasta tärkeää on Puusepäntien hankkeen onnistuminen (rakennetaan noin 04/2020-06/2021), asumisneuvonnan onnistuminen ja oikein ajoitettujen peruskorjausten käynnistäminen. Lisäksi vuonna 2020 alkaa ja toivottavasti myös menestyksekkäästi päättyy Sahalahden kaavaillun uuden hankkeen suunnittelu.

TULEVA VUOSI 2020

- ✓ Puusepäntien hanke alkaa rakentua huhtikuusta 2020
- ✓ Julkisivukorjaushankkeet jatkuvat eri puolella kohdekantaa (puurakenteet)
- ✓ PTS-korjausohjelman päivittäminen jatkuu
- ✓ Investointisuunnitelmien päivittäminen jatkuu
- ✓ Sahalahden hankkeen suunnittelu tarkoituksena saada valmiiksi ja aloittaa rakentaminen vuoden 2020 aikana

Vuoden aikana on tarkoitus myöskin saada uudisrakentamis- ja peruskorjausinvestointisuunnitelmat valmiiksi, vaikkakin toki päivittyvä luonne suunnitelmiin kuuluu. Tässä yhteydessä tulee pohdittavaksi, että näiden lisäksi lähivuosina joudutaan ryhtymään kiinteistökannan sopeuttamistoimenpiteisiin paikoin vakiintuneesta käyttöasteilanteesta johtuen – asia, joka koskee erityisesti Kuhmalahtea ja Sahalahdeta.

Kangasalla maaliskuussa 2020,

Stefan Stortz
Stefan Stortz
toimitusjohtaja

JK. Vuosikertomuksen kirjoitushetkellä Suomessa ja koko maailmassa vallitsee poikkeukselliset olosuhteet koronavirusepidemian vuoksi. On vaikea arvioida epidemian lopullisia vaikutuksia yhtiöön ja sen asukkaisiin.