

## KIINTEISTÖ OY TALOHERTTUA

## VUOSIKERTOMUS 2020

### MONIEN ENSIMMÄISTEN VUOSI

Koronapandemian värittämää vuotta 2020 voidaan kuvailla monella eri tavalla, mutta tapahtumaköyhänä sitä ei voida pitää. Tervetuloa lyhyelle matkalle vuotemme tapahtumiin.

#### YLEISTÄ

Kulunut vuosi oli Taloherttualle monella tavalla historiallinen, ”A year of many firsts – monien ensimmäisten vuosi”. Mukaan mahtui paljon uusien asioiden opettelua, ei vähiten työskentelytapojen osalta.

Vuosi alkoi käyttöasteen ollessa raskaassa laskusuunnassa jo edellisvuodelta ja alkuvuonna saavutettiin sen suhteen kyseenalainen aallonpohja. Koronapandemia sekoitti jo valmiiksi käyttöasteen kannalta tilannetta entisestään. Samaan vaiheeseen sekoittuivat myös juuri alkanut viivästyskorkojen perintä, joka keskeytettiin loppuvuodeksi koronapandemian tosissaan puhjettua. Samalla myös ehkä vuoden isoin ja raskain päätös perua jo päätetyt vuokrantarkistukset tuli ajankohtaiseksi, kun koronan valtakunnalliset vaikutukset vahvistuivat entisestään.

Kesä kuitenkin tuli, pandemiatilanne hellitti ja aurinkoisen hengähdystauon jälkeen mm. Kangasalan vuokraustilanne elpyi erittäin hyvin lukemiin.

#### RAKENTAMINEN

Vuoden aikana alkoi Kangasalan ensimmäisen, miksei ensimmäisen Tampereen ulkopuolisenkin, opiskelijavuokraohteen rakentaminen. Hanke on edennyt hyvässä myötätuulessa kohti kesän 2021 valmistumisajankohtaansa.

Kurvis-Höllin tie 8:n hankkeen suunnittelu valmistui, ensimmäistä kertaa käytännössä kokonaan etänä, hankeorganisaation lainkaan toisiaan fyysisesti tapaamatta. Hankkeesta on tarkoitus tulla ikäihmisten pitkäaikaisen asumisen yksikkö Sahalahdelle ja se on pyritty suunnittelemaan muuntojoustavuutta korostaen.

Vuoden kääntyessä loppua kohden yhtiö sai konserniohjeen, jonka myötä alkoi valmistautuminen ryhtyä rakennuttamaan keskustaan sijoittuvaa Timanttikortteli-hanketta. Hankkeessa yhdistellään virasto- ja toimitilakiinteistöä samalle korttelille laadukkaana vuokra-asumisen kanssa nykyaikaisella tavalla.

#### KIINTEISTÖKEHITYS

Edellisvuoden strategian vahvistaminen oli tuoreena mielessä kun lopulta syksyn kunnolla alkaessa vuorossa oli ensimmäinen suurempi kiinteistökehitysaskel - yhtiö päätti myydä ensimmäisen kiinteistönsä koskaan. Kiinteistö oli jo varttunut, alun perin 50-luvulta lähtöisin, ja ollut jo tovin vapaaraohitteinen vuokratalo. Vaikkakin suosittu vuokraohde, kiinteistölle oli nähtävissä erilainen tulevaisuus kuin mikä sillä oli ollut menneisyys, ja lopulta realisointi konkretisoitui. Kun on vauhtiin päästy kuului toteamus siinä vaiheessa, kun kiinteistöjä myytiinkin sitten lokakuussa lopulta kaksi, Kangasalantie 1123 Kangasalta ja Ison-Pennon tie 25-29 Kuhmalahdelta. Strategiansa mukaisesti yhtiö rakennuttaa, ylläpitää, peruskorjaa, jalostaa ja realisoi omaisuuttaan tarpeen ja harkintansa mukaisesti – nyt on taas yksi työkalu lisää käytössä.

#### ASIAKKUUDET JA ASUNNOT

Syksyllä teimme myös asukaskyselyn tavoitteenamme selvittää NPS suositteluindeksi asiakkuuksistamme. Vastausprosentti jäi kuitenkin valitettavan alhaiseksi, eikä sen pohjalta kovin luotettavia johtopäätöksiä voitu tehdä. Tunnistimme kuitenkin joitakin kehityskohtia toimintaamme liittyen ja aineistosta erottuivatkin parannettavien listalle kiinteistöjen piha-alueiden hoito ja asuntojen lämpötilahallinta. Hyviäkin palautteita saatiin ja mm. sähköisen vikailmoituskanavamme myötä myös vasteaikamme ovat parantuneet.

#### 2020 PÄHKINÄNKUORESSA

- ✓ Käyttöaste oli ihmeissään koronan pahimmassa vaiheessa (jopa alle 90%) mutta järkytys karisi loppuvuoteen
- ✓ Korona vei tarpeelliset vuotuiset vuokrantarkistukset
- ✓ Päätettiin jatkaa asumisneuvontahanketta
- ✓ Puusepantie 44:n rakentaminen opiskelija-asuntoineen alkoi
- ✓ Kurvis-Höllin tie 8:n suunnittelu valmistui ja rakentamiseen valmistauduttiin
- ✓ Myytiin ensimmäiset kiinteistöt koskaan
- ✓ Saatiin ohjeistus aloittaa Timanttikorttelihankkeen valmistelu
- ✓ Liityttiin KOVA ry:n jäseniksi

Vuoden lopussa Taloherttuan asukasmäärä oli noin 5% Kangasalan kaupungin asukasmäärästä eli hieman yli 1600 asukasta 1078 asunnossa. Asunnoistamme vapaarahoitteisia on noin 200. Kaikista asunnoistamme suurin osa on kaksioita (45%) ja yksiöitä (30%) ja kiinteistöjemme keski-ikä alkuperäisestä valmistumisvuodesta laskettuna on hieman yli 30 vuotta.



Puusepätie 44 uudiskohde, valmistuu kesäkuu 2021

## TALOUS

Yhtiö noudattaa taloudessaan ja vuokranmäärityksessään omakustanneperustetta, mikä on tuttu yleishyödyllisistä, ns. ARA-vuokrataloyhteisöistä – vuokria peritään vain sen verran kuin mitä yhtiön kustannusrakenne kulloinkin edellyttää. Taloherttualla on myös täysin vapaarahoitteisia kiinteistöjä, joissa ARA-rajoitteet sekä käyttöä että vuokranmääritystä koskien ovat jo päättyneet, mutta periaatetta ei ole lähdetty aggressiivisesti muuttamaan toiminnan pitkäjänteisen ja kuitenkin tasaisen luonteen vuoksi.

<b>Kiinteistö Oy Taloherttua</b>	<b>TP 2019</b>	<b>TA 2020</b>	<b>TP 2020</b>
<i>Liikevaihto</i>	6 681 041	6 850 000	6 681 041
<i>Tilikauden ylijäämä (alijäämä) (ennen veroja)</i>	94 747	25 000	94 747
<i>Taseen loppusumma</i>	34 176 629	37 500 000	34 176 629
<i>Lainat</i>	25 942 221	28 500 000	25 942 221
<i>Takaukset emolta</i>	27 186 299	31 400 000	27 186 299
<b>Yhtiön informatiiviset tunnusluvut</b>			
<i>Toiminnallinen käyttöaste %</i>	92	95	91,3
<i>Vaihtuvuus %</i>	18,46	17,00	16,67
<i>Omavaraisuusaste %</i>	23,86	20	25,07
<i>Velkaantumisaste %</i>	292,90	375	270,92
<i>Quick ratio, maksuvalmiussuhde</i>	0,43	0,30	0,31

Taloherttua, tilinpäätösluvut 2020

## LÄHITULEVAISUUS

Jos oli siis vuosi 2020 oma lukunsa, ei vuosi 2021 jää paljoo varjoon.

Koronaepidemian edelleen varjostaessa toimintaa yhtiöllä on aktiivinen ja rohkea ote erilaisten korjaus- ja rakentamisinvestointien suhteen, mikä näkyikin tasapainotteluna uuden ja vanhan välissä. Kirjoitushetkellä yhtiön varallisuutta on merkittävässä määrin sitoutuneena kahdessa eri hankkeessa, Pikkolan opiskelijavuokratiohteessa ja Kurvis-Höllin tien sotehankkeessa.

### VUONNA 2021

- ✓ Koronaepidemia muuttaa tekemisen ja asioinnin muotoja edelleen – lisää sähköisiä palveluita
- ✓ Asumisneuvontaa jatketaan ja sen mahdollista lakisääteisyyttä tuleville vuosille seurataan
- ✓ Puusepätie 44 valmistuu kesän alkuun
- ✓ Peruskorjaussuunnittelu käynnistyy
- ✓ Timanttikorttelin suunnittelu käynnistyy
- ✓ Uusia avauksia asumispalveluihin – netti kaapelitalouksiin vuokraan sisältyvänä
- ✓ Vastuullisuusasiat siirtyvät polttopisteeseen
- ✓ Vuokrien tarkistukset iatkuvat

Hankesuunnittelu keskustan Timanttikortteli-hankeesta on alkanut ja suunnittelu sen eri muodoissaan kestää koko alkaneen vuoden ja ylikin. Hanke on yhteistyöhanke, jossa Taloherttua lyö kehityspäät yhteen kaupungin ja Herttuan Kiinteistöpalvelu Oy:n rakennuttajatiimin kanssa tarkoituksena luoda hieno yhdistelmäkortteli täynnä virasto- ja muuta työtilaa sekä kohtuuhintaista asumista aivan kaupungin ytimessä.

Kesäksi odotamme kokonaan savuttoman vuokratiohteemme valmistumista Pikkolaan Puusepäntielle – 32:sta asunnosta 18 kohdennetaan opiskelija-asumisen käyttöön. Laaja, kiinteistön koko alueen kattava savuttomuus on myös käytössä kohteissamme ensimmäistä kertaa ja tarkoitus on, että jatkossa kaikki uudiskohteemme sekä peruskorjaamamme kohteet noudattavat samaa periaatetta.



Kurvis-Höllin tie 8 uudiskohde, valmistuu kesä 2022

Asumisneuvontaan panostaminen on suuremmalla tasolla kuin koskaan ja näkemyksemme on, että investoimalla tähän ja tekemällä töitä ihmisten ja heidän haasteidensa kanssa osa asumisen murheista voidaan ennaltaehkäistä.

Yhteistyöneuvottelut kaapeli-tv-toimittaja Elisan kanssa tuottivat myös mukavan lopputuloksen asukkaille, kun samaan rahaan saadaan jatkossa myös 25M netti joka kaapelitalouteen minkään teknisen ratkaisun muuttumatta.

Vastuullisuusteemat vahvistuvat yhtiön strategisessa ajattelussa ja ensimmäisiä askeleita otetaan energiantalouden teemoin – Taloherttuan kuluttama kiinteistösähkö on jo täysin uusiutuvista energialähteistä peräisin. Seuraavaksi tähtäimessä ovat vielä muutamat öljylämmitteiset kiinteistömme, joiden vaihtamista vähempipäästöisiin energiamuotoihin suunnitellaan.

Edellisen vuoden vuokrantarkistusten peruuntuminen rasittaa yhtiötä merkittävänä paineena ja kevään talousarvio- ja vuokranmäärityskierroksen aikana selviääkin, miten vuosi 2021 sen käytännössä huomioi.

Kangasalla kesäkuussa 2021,

*Stefan Stortz*  
Stefan Stortz  
toimitusjohtaja

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