

Toimintakertomus

1.1.2020 - 31.12.2020

Kiinteistö Oy Pyhäniemi II

Osoite:
Holiday Club Isännöinti, PL 619

Y-tunnus: 0627607-5

Säilytysaika 31.12.2030 asti.

Yleiset tiedot yhtiöstä

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.-31.12.2020

YLEISTÄ

Kiinteistöyhtiön toimialana on hallita vuokraoikeudella Kihniön kunnan Kankarin kylässä, Pyhäniemen lomakeskusalueella tiloista Keihäsrinta, RNo 3:118 ja Pyhäniemi II, Rno 3:110 rantakaavassa kaavamerkinnällä RA 2 merkittyä, noin 9 150 m²:n suuruista aluetta sekä omistaa ja hallita tällä alueella sijaitsevaa kolmeatoista, kelosta rakennettua lomarakennusta. Rakennukset ovat yksittäisiä mökkejä ja paritaloja. Lomahuoneistot (19 kpl) ovat valmistuneet vuosina 1986-1987 ja peruskorjattu vuosina 2016-2017. Huoneistojen hallinta tapahtuu viikko-osakeperiaatteella. Huoneistot on liitetty kansainvälisiin lomanvaihtojärjestelmiin. Yhtiö on rekisteröity 26.11.1986. Yhtiössä on 988 osaketta. Osakepääoma on 265 871,47 €. Kiinteistöyhtiö omistaa 3840 kpl Kiinteistö Oy Pyhäniemi I -nimisen yhtiön osaketta.

TALOUS JA LÄHIAJAN SUUNNITELMAT

Tuotot

Tilikauden tuotot muodostuivat kerätyistä yhtiövastikkeista 242.079,60 € ja rahoitusvastikkeista 133.155,62 € sekä osakkaiden maksamista ylimääräisistä lainaosuussuorituksista 22.964,03 €.

Osaketta kohti perittiin tilikautena vastiketta ja rahoitusvastiketta:

huoneistosta A	42 m ²	193,20 €,	134,08 €
huoneistosta B-E, L,M	45 m ²	207,00 €,	143,66 €
huoneistosta F,G,H/1-N/2	60 m ²	276,00 €.	191,55 €

Pääomavastiketta kerättiin niiltä osakkailta, jotka eivät ole maksaneet remonttiin liittyvää hankeosuutta, tai lainaosuuttaan kerralla pois.

Kulut

Hoitokulut toteutuivat vaihtelevasti arvioidun mukaisesti. Käyttöasteen nousu on vaikuttanut valtaosin budjettilukujen ylityksiin sekä pienkaluston osalta astiaston uusiminen.

Saamiset

Vastikesaamiset tilikauden lopussa olivat 51.553,59 €, josta noin puolet johtui siitä, että joulukuun vastikkeiden eräpäivä oli vasta tammikuussa 2021. Saatavien perimiseksi ryhdyttiin tarvittavin osin oikeudelliseen perintään. Oikeudellisia perintätoimia jatketaan tarvittaessa. Laskujen muistutus- ja perintäpalvelut ostetaan perintätoimisto Intrum Oy:ltä

Käyttöaste

Käyttöaste on tilikaudella ollut 66 %.

Tasetiedot

Yhtiöllä oli tilikauden päättyessä pitkäaikaisia rahoituslainoja 655.746,26 €. Poistoja eikä aktivointeja tilikaudelle kirjattu. Luottotappioita kirjattiin 24.309,72 €, luottotappiopalauteuksia saatiin 56.565,31 €. Yhtiön taloudellinen tilanne ilmenee tarkemmin oheisista asiakirjoista.

Tiedot omista osakkeista

Yhtiö lunasti tilikauden aikana 19 osaketta Aikalomat Oy:n konkurssipesältä. Osakkeet pyritään myymään tai myymättömien osalta vuokraamaan, jolloin osakkeet eivät rasita kiinteistöyhtiön taloutta. Tilinpäätöshetkellä yhtiön omistuksessa olevat osakkeet: J/1 vko39, D vko40, B vko47, H/1 vko51, J/2 vko12, N/1 vko12, I/1 vko 40, I/1 vko45, N/1 vko46, A vko49, I/1 vko52, I/1vko1, H/2 vko3, K/1 vko3, H/2 vko4, H/2 vko5, C vko6, A vko11, N/2 vko11

Pysyvät vastuut, kiinnitykset ja takaukset

Kiinnitys vuokraoikeuteen Kihniön kunnalta.

Yhtiö vastaa omistuksensa suhteessa muiden alueen yhtiöiden kanssa Kiinteistö Oy Pyhäniemi I:n Oma Säästöpankissa olevasta 7.000 €:n lainasta.

Yhtiöllä oli tilikauden päättyessä pitkäaikaista rahalaitoslainaa Handelsbankenista ja sen vakuudeksi on pankille annettu panttikirja summaltaan 1 700 000 €.

Tilikaudet 1.1.-31.12.2020 ja tuleva

Tilikaudella 2020 kaikkiin mökkeihin hankittiin litalan Teema astiastot sekä Hackmanin Savonia aterimet. Lähivuosina huoneistoissa suoritetaan tarvittavia ylläpitokorjauksia sekä hankintoja.

Remontteja varten otettiin vuonna 2016 laina. Rahoituslainan osakekohtainen lainaosuus on mahdollista osakkeen omistajan maksaa pois kerran vuodessa joulukuussa tai lyhentää lainaa rahoitusvastikkeella vuosittain 10 vuoden ajan alkaen 2016.

TILIKAUDEN TULOKSEN KÄYTTÄMINEN

Tilikaudelta 1.1.-31.12.2020 on kiinteistöyhtiölle syntynyt voittoa 58.503,40 €. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikauden voitto jätetään voitto- ja tappiutilille, eikä osinkoa jaeta.

HALLINTO JA ULKOPUOLISET PALVELUT**Yhtiökokous**

Kiinteistöyhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 4.9.2020. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät varsinaisen yhtiökokouksen asiat, sekä päätettiin rahastoida rahoitusvastikkeet ja suoritettavat lainanlyhennykset. Lisäksi päätettiin antaa hallitukselle valtuus kerätä tarvittaessa enintään yhtä vuoden 2020 hoitovastiketta vastaava ylimääräinen vastike/viikko/osake, mikäli yhtiön taloudellinen tilanne tai hallituksen päättämien korjausten kustannukset niin vaativat.

Hallitus

Kiinteistöyhtiöiden Pyhäniemi II-IV ja VI-VIII yhteishallitukseen kuuluivat; Lauri Partanen pj, Riku Rauhala, Asta Sarvela, Timo Tingander ja Marianne Träskman. Hallitus kokoontui tilikauden aikana 6 kertaa.

Tilintarkastajat

Varsinaisena tilintarkastajana toimi tilikauden aikana tilintarkastusyhteisö Moore Rewinet Oy, vastuunalaisena tilintarkastajana Veikko Terho KHT.

Hallintopalvelut, kiinteistönhoito- ja asukaspalvelut

Kiinteistöyhtiö on ostanut hallinto-, kirjanpito- ja varausylläpitopalvelut Holiday Club Isännöinniltä. Hallituksen nimeämänä toimitusjohtajana yhtiössä on toiminut Jari Hannula. Kiinteistöyhtiö on ostanut huolto- ja siivouspalvelut Aurinkopalvelut Margit Hellgrén Oy:ltä. Vastaanottopalvelut on ostettu Tmi Noora Törmältä. Pesulapalvelut on ostettu Puhdaspalvelu Fi Oy -nimiseltä yhtiöltä.

Vakuutukset

Kiinteistöyhtiöllä on ollut kiinteistövuutus ja irtaimiston vakuutus Fenniassa.

Tiedot yhtiövastikkeiden käytöstä

1/2020
- 12/2020**JÄLKILASKELMA****Hoitorahoitus**

Tilikauden hoitorahoitus

Hoitotulot

Hoitovastikkeet 242 079,60

Korkotuotot 1 154,82

Luottotappiot ja oikaisuerät 32 270,47

Hoitotulot yhteensä 275 504,89

Hoitomenot

Kiinteistön hoitokulut -214 497,53

Korkokulut hoitolainoista -2 165,90

Muut rahoituskulut -24,00

Aktivoinnit 0,00

Omien osakkeiden lunastaminen tai hankkiminen -54 904,87

Hoitolainojen lyhennykset -19 587,37

Hoitomenot yhteensä -291 179,67**Tilikauden hoitovastikejäämä -15 674,78**

Edellisten tilikausien hoitojäämä 89 912,37

Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä hoitovastikejäämä 74 237,59**Pääomarahoitus****Pääomavastikelaina 1**

Tilikausi

Pääomavastike 133 155,62

Lainaosuussuoritukset 22 964,03

Lainalyhennykset -146 543,84

Korkokulut -9 885,87

Muut rahoituskulut -4,00

Tilikauden pääomavastike 1 jäämä -314,06

Edellisten tilikausien siirtyvä jäämä -914,20

Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä -1 228,26**Hoito- ja pääomarahoituksen siirtyvät jäämät yhteensä 73 009,33****TÄSMÄYTYS TASEESEEN**

Rahoitusomaisuus 97 728,79

Lyhytaikaiset velat -24 719,46

Taseen rahoitusasema 73 009,33

Talousarviovertailu

	Budjetti	1/2020 - 12/2020	€ ero	% ero
KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN				
HOITOTULOT				
Hoitovastikkeet				
3000 Hoitovastikkeet	246 854,40	242 079,60	-4 774,80	-1,93
8020 Korkotuotot	0,00	1 154,82	1 154,82	100,00
TULOT yhteensä	246 854,40	243 234,42	-3 619,98	-1,47
HOITOMENOT				
Hallinto				
5200 Kokouspalkkiot	-700,00	-682,50	17,50	-2,50
5224 Kilometrikorvaukset	0,00	-52,46	-52,46	100,00
5301 Isännöinnin sopimusveloitukset	-24 700,00	-24 699,96	0,04	0,00
5351 Tilintarkastusveloitukset	-750,00	-731,60	18,40	-2,45
5370 Yhtiökokouskulut	-1 600,00	-1 534,74	65,26	-4,08
5371 Hallituksen kokouskulut	-400,00	0,00	400,00	100,00
5373 Postikulut	-2 000,00	-1 511,41	488,59	-24,43
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	-900,00	-990,47	-90,47	10,05
5378 Perintäkulut	-3 000,00	-1 119,14	1 880,86	-62,70
5389 Muut toimisto- ja hallintokulut	-500,00	0,00	500,00	100,00
Käyttö ja huolto				
5449 Vastaanottopalvelut	-9 150,00	-8 892,00	258,00	-2,82
5450 Huoltosopimukset	-25 000,00	-23 634,83	1 365,17	-5,46
5464 Pienkalusto	-2 000,00	-9 748,69	-7 748,69	387,43
5470 Kuluvat käyttötarvikkeet	-4 000,00	-4 186,54	-186,54	4,66
5480 Takkapuut	-3 500,00	-1 102,00	2 398,00	-68,51
Ulkoalueiden hoito				
5580 Yleisalueiden hoito	-3 000,00	-2 450,83	549,17	-18,31
Siivous				
5630 Maksut siivousliikkeelle	-42 000,00	-53 836,37	-11 836,37	28,18
5633 Suursiivoukset	-3 000,00	-669,12	2 330,88	-77,70
5646 Vuokratekstiilit	-1 400,00	-1 131,40	268,60	-19,19
5663 Pesula	-9 000,00	-8 695,91	304,09	-3,38
Vesi ja jätevesi				
5800 Vesi ja jätevesi	-4 500,00	-6 485,87	-1 985,87	44,13
Sähkö ja kaasu				
5910 Sähkömaksut	-28 000,00	-16 794,44	11 205,56	-40,02
Jätehuolto				
6000 Jätehuolto	-2 000,00	-780,48	1 219,52	-60,98
Vahinkovakuutukset				
6100 Vahinkovakuutukset	-2 200,00	-2 122,99	77,01	-3,50

Vuokrat				
6211 Tonttivuokratulut	-3 300,00	-3 305,60	-5,60	0,17
6220 Vastikevuokrat hoitovastikkeet	-33 900,00	-28 224,20	5 675,80	-16,74
Kiinteistövero				
6300 Kiinteistövero	-3 000,00	-2 607,16	392,84	-13,09
Korjaukset				
6430 Kiinteistön korjaukset ja huollot	-4 500,00	-3 243,26	1 256,74	-27,93
6500 Kaluston korjaus ja huolto	-1 300,00	-2 310,55	-1 010,55	77,73
Muut hoitomenot				
6800 Muut hoitokulut	-304,40	-192,20	112,20	-36,86
6802 Tiedottaminen/osakaslehtikulut	-900,00	-1 079,36	-179,36	19,93
6803 Maksu-TV / Kaapeli-TV	0,00	-257,05	-257,05	100,00
6804 Internet / Laajakaista	-150,00	0,00	150,00	100,00
6805 Latumaksut/ulkoilureitit	-1 000,00	-949,40	50,60	-5,06
6806 Kalastusluvut	-500,00	-475,00	25,00	-5,00
Luottotappiot ja oikaisuerät				
3901 Luottotappiot	-34 000,00	-24 309,72	9 690,28	-28,50
3903 Luottotappioiden palautukset	0,00	56 565,31	56 565,31	100,00
3909 Muut oikaisuerät	0,00	14,88	14,88	100,00
Hoitokorot				
8621 Korkokulut, hoitovastikelaina 1 313160-1088742	-2 161,02	-2 165,90	-4,88	0,23
8821 Muut rahoituskulut hoitovastikelaina 1 313160-1088742	0,00	-24,00	-24,00	100,00
Hoitolainojen lyhennykset				
27212 Hoitovastikelaina 1, suoritetut lyhennykset 313160-1088742	-19 375,50	-19 587,37	-211,87	1,09
MENOT yhteensä	-277 690,92	-204 004,33	73 686,59	-26,54
Rahoitusjäämä talousarviokaudelta	-30 836,52	39 230,09	70 066,61	-227,22
RAHOITUS				
RAHOITUS				
Pääomavastike				
8101 Pääomavastike 1	134 877,80	133 155,62	-1 722,18	-1,28
Lainaosuussuoritukset				
8301 Lainaosuussuoritus, pääomavastike 1	0,00	22 964,03	22 964,03	100,00
MENOT				
Lyhennykset				
27312 Pääomavastikelaina 1, lyhennykset 313160-1025868	-91 550,22	-146 543,84	-54 993,62	60,07
Korot				
8631 Korkokulut, pääomavastikelaina 1, 313160-1025868	-21 791,06	-9 885,87	11 905,19	-54,63
Muut kulut				
8831 Muut rahoituskulut pääomavastikelaina 1 313160-1025868	0,00	-4,00	-4,00	100,00
Pääomajäämä	21 536,52	-314,06	-21 850,58	-101,46

Tilinpäätös

1.1.2020 - 31.12.2020

Kiinteistö Oy Pyhäniemi II

Osoite:
Holiday Club Isännöinti, PL 619
33101 Tampere

Y-tunnus: 0627607-5

Tuloslaskelma

	1/2020 - 12/2020	1/2019 - 12/2019
TULOSLASKELMA		
LIIKEVAIHTO		
Vastikkeet	242 079,60	242 107,20
Käyttökorvaukset	0,00	188,00
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	242 079,60	242 295,20
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-31 322,28	-29 172,35
Käyttö ja huolto	-47 564,06	-37 766,18
Ulkoalueiden huolto	-2 450,83	-4 549,78
Siivous	-64 332,80	-59 233,99
Vesi ja jätevesi	-6 485,87	-4 439,16
Sähkö ja kaasu	-16 794,44	-16 966,71
Jätehuolto	-780,48	-905,37
Vahinkovakuutukset	-2 122,99	-2 056,42
Vuokrat	-31 529,80	-37 144,38
Kiinteistövero	-2 607,16	-2 646,63
Korjaukset	-5 553,81	-2 842,55
Muut hoitokulut	-2 953,01	-2 641,52
Luottotappiot ja oikaisuerät	32 270,47	-30 996,06
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	59 852,54	10 934,10
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	10 730,63	13 178,36
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-12 079,77	-14 305,23
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	58 503,40	9 807,23
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	58 503,40	9 807,23

Tase

	1/2020 - 12/2020	1/2019 - 12/2019
T A S E		
V a s t a a v a a		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	2 113 679,02	2 113 679,02
Koneet ja kalusto	295 498,36	295 498,36
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 409 177,38	2 409 177,38
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	106 563,87	106 563,87
Muut saamiset	1 466,66	1 466,66
Sijoitukset yhteensä	108 030,53	108 030,53
Pysyvät vastaavat yhteensä	2 517 207,91	2 517 207,91
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	50 810,38	45 095,92
Lainasaamiset	14 330,40	13 648,00
Muut saamiset	2 186,85	0,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	67 327,63	58 743,92
Saamiset yhteensä	67 327,63	58 743,92
Rahat ja pankkisaamiset	30 401,16	51 555,82
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	97 728,79	110 299,74
V a s t a a v a a y h t e e n s ä	2 614 936,70	2 627 507,65
V a s t a t t a v a a		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	265 871,47	265 871,47
Rakennusrahasto	592 592,73	592 592,73
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	1 000 592,68	854 048,84
Perusparannusrahasto	78 344,93	78 344,93
Muut rahastot	106 528,80	106 528,80
Muut rahastot yhteensä	1 185 466,41	1 038 922,57
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-113 058,16	-122 865,39
Omat osakkeet	-54 904,87	0,00
Tilikauden voitto/tappio	58 503,40	9 807,23
Oma pääoma yhteensä	1 934 470,98	1 784 328,61
VIERAS PÄÄOMA		

Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	551 954,59	710 951,75
Pitkäaikaiset velat yhteensä	551 954,59	710 951,75
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	103 791,67	110 925,72
Saadut ennakot	2 490,13	389,46
Ostovelat	11 023,91	14 758,26
Muut velat	2 393,07	812,64
Siirtovelat	8 812,35	5 341,21
Lyhytaikaiset velat yhteensä	128 511,13	132 227,29
Vieras pääoma yhteensä	680 465,72	843 179,04
Vastattava yhteensä	2 614 936,70	2 627 507,65