

Toimintakertomus

1.1.2020 - 31.12.2020

Kiinteistö Oy Pyhäniemi IV

Osoite:
Holiday Club Isännöinti, PL 619

Y-tunnus: 0627609-1

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 5 merkittyä, noin 17 950 m²:n suuruista aluetta sekä omistaa ja hallita tällä alueella sijaitsevaa viittätoista kelohonkaista 66 m²:n (12 kpl) ja 77 m²:n (3 kpl) suuruista lomarakennusta. Lomahuoneistot ovat valmistuneet vuonna 1989 ja peruskorjattu vuosina 2015-2016. Huoneistojen hallinta tapahtuu viikko-osakeperiaatteella. Huoneistot on liitetty kansainvälisiin vaihtojärjestelmiin. Yhtiö on rekisteröity 13.9.1989. Yhtiössä on 780 osaketta ja osakepääoma on 8 580 €.

Kiinteistöyhtiö omistaa 3030 kpl Kiinteistö Oy Pyhäniemi I -nimisen yhtiön osaketta.

TALOUS JA LÄHIAJAN SUUNNITELMAT

Tuotot Tilikauden tuotot muodostuivat kerätystä yhtiövastikkeista 209.946,00 € ja rahoitusvastiketta kerättiin 136.887,84 € niiltä osakkailta, jotka eivät ole maksaneet hankeosuutta kerralla.

Osaketta kohti vastiketta perittiin tilikautena seuraavasti:

			hoitovastike	rahoitusvastike
huoneistosta A-D, H-O	66 m ²	264,00 €	212,56 €/os/viikko	
huoneistosta E-G	77 m ²	308,00 €	247,98 €/os/viikko	

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

Saamiset

Vastikesaamiset tilikauden lopussa olivat 31.915,84 €, joka valtaosin 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 77 %.

Tasetiedot

Yhtiöllä oli tilikauden päättyessä pitkäaikaisia rahoituslainoja 424.060,50 €. Poistoja eikä aktivointeja kirjattu. Luottotappioita tilikaudelle kirjattiin 14.813,73 €, luottotappiopalauteuksia kirjattiin 12.786,04 €. Yhtiön taloudellinen tilanne ilmenee tarkemmin oheisista asiakirjoista.

Tiedot omista osakkeista

Yhtiö lunasti tilikauden aikana 5 osaketta Aikalomat Oy:n konkurssipesältä. Osakkeet pyritään myymään tai myymättömien osalta vuokraamaan, jolloin osakkeet eivät rasita kiinteistöyhtiön taloutta. Tilinpäätöshetkellä yhtiön omistuksessa olevat osakkeet: D vko2, G vko8, B vko37, A vko49, K vko51.

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 rahalaitoslainaa Handelsbankenista 572 190,57 €. Sen vakuudeksi on pankille annettu panttikirja summaltaan 2 000 000 €.

Tilikausi 1.1.-31.12.2020 ja tuleva

Tilikaudella 2020 kaikkiin mökkeihin hankittiin litalan Teema astiastot sekä Hackmanin Savonia aterimet. Mökkien E, F, G, H, I, J, K, L, M, N ja O kivijalan ympäriltä raivattiin kaivinkoneella kaikki kasvullisuus ja maa-aines routaeristykseen saakka. Levitettiin uusi sepeli kaikkien mökkien ympärille ja mökkiteille. Lähivuosina huoneistoissa suoritetaan tarvittavia ylläpitokorjauksia sekä hankintoja.

Remontteja varten otettiin loppuvuodesta 2015 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 tappiota 9.257,65 €. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikauden tappio jätetään voitto- ja tappiotilille, eikä osinkoa tilikaudelta 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 kiinteistövakuutus ja irtaimiston vakuutus Fenniassa.

Tiedot yhtiövastikkeiden käytöstä

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

Tilikauden hoitorahoitus

Hoitotulot

Hoitovastikkeet 209 946,00

Muut kiinteistön tuotot 187,00

Korkotuotot 1 227,67

Luottotappiot ja oikaisuerät -2 029,08

Hoitotulot yhteensä 209 331,59

Hoitomenot

Kiinteistön hoitokulut -216 207,25

Aktivoinnit 0,00

Omien osakkeiden lunastaminen tai hankkiminen -11 094,37

Hoitomenot yhteensä -227 301,62**Tilikauden hoitovastikejäämä -17 970,03**

Edellisten tilikausien hoitojäämä 174 991,47

Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä hoitovastikejäämä 157 021,44**Pääomarahoitus****Pääomavastikelaina 1**

Tilikausi

Pääomavastike 136 887,84

Muut rahoitustuotot 0,59

Lainaosuussuoritukset 18 288,28

Lainalyhennykset -148 130,07

Korkokulut -9 418,63

Muut rahoituskulut -10,00

Tilikauden pääomavastike 1 jäämä -2 381,99

Edellisten tilikausien siirtyvä jäämä 52,51

Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä -2 329,48**Hoito- ja pääomarahoituksen siirtyvät jäämät yhteensä 154 691,96****TÄSMÄYTYS TASEESEEN**

Rahoitusomaisuus 181 132,63

Lyhytaikaiset velat -26 440,67

Taseen rahoitusasema 154 691,96

Talousarviovertailu

	Budjetti	1/2020 - 12/2020	€ ero	% ero
KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN				
HOITOTULOT				
Hoitovastikkeet				
3000 Hoitovastikkeet	212 784,00	209 946,00	-2 838,00	-1,33
Muut tulot				
3419 Muut kiinteistön tuotot	0,00	187,00	187,00	100,00
Rahoitustulot (hoito)				
8020 Korkotuotot	0,00	1 227,67	1 227,67	100,00
TULOT yhteensä	212 784,00	211 360,67	-1 423,33	-0,67
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	-19 500,00	-19 500,00	0,00	0,00
5351 Tilintarkastusveloitukset	-720,00	-694,40	25,60	-3,56
5370 Yhtiökokouskulut	-1 100,00	-1 155,51	-55,51	5,05
5371 Hallituksen kokouskulut	-400,00	0,00	400,00	100,00
5373 Postikulut	-1 200,00	-956,65	243,35	-20,28
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	-750,00	-888,77	-138,77	18,50
5378 Perintäkulut	-2 000,00	-573,48	1 426,52	-71,33
5389 Muut toimisto- ja hallintokulut	-500,00	0,00	500,00	100,00
Käyttö ja huolto				
5449 Vastaanottopalvelut	-7 400,00	-7 020,00	380,00	-5,14
5450 Huoltosopimukset	-25 000,00	-23 248,10	1 751,90	-7,01
5464 Pienkalusto	-3 000,00	-9 402,44	-6 402,44	213,41
5470 Kuluvat käyttötarvikkeet	-4 500,00	-3 908,51	591,49	-13,14
5480 Takkapuut	-3 000,00	-1 740,00	1 260,00	-42,00
Ulkoalueiden hoito				
5580 Yleisalueiden hoito	-3 000,00	-10 002,62	-7 002,62	233,42
Siivous				
5630 Maksut siivousliikkeelle	-40 000,00	-49 992,91	-9 992,91	24,98
5633 Suursiivoukset	-3 000,00	-513,49	2 486,51	-82,88
5646 Vuokratekstiilit	-1 000,00	-893,15	106,85	-10,69
5663 Pesula	-10 000,00	-10 189,06	-189,06	1,89
Vesi ja jätevesi				
5800 Vesi ja jätevesi	-4 800,00	-7 199,31	-2 399,31	49,99
Sähkö ja kaasu				
5910 Sähkömaksut	-28 000,00	-18 814,63	9 185,37	-32,80
Jätehuolto				
6000 Jätehuolto	-2 000,00	-773,68	1 226,32	-61,32

Vahinkovakuutukset					
6100 Vahinkovakuutukset	-2 200,00	-2 112,41	87,59	-3,98	
Vuokrat					
6211 Tonttivuokratulut	-3 500,00	-3 239,47	260,53	-7,44	
6220 Vastikevuokrat hoitovastikkeet	-26 700,00	-22 270,70	4 429,30	-16,59	
Kiinteistövero					
6300 Kiinteistövero	-3 000,00	-2 759,97	240,03	-8,00	
Korjaukset					
6430 Kiinteistön korjaukset ja huollot	-4 000,00	-8 269,12	-4 269,12	106,73	
6500 Kaluston korjaus ja huolto	-1 500,00	-7 005,12	-5 505,12	367,01	
Muut hoitomenot					
6800 Muut hoitokulut	-84,65	-192,20	-107,55	127,05	
6802 Tiedottaminen/osakaslehtikulut	-500,00	-829,50	-329,50	65,90	
6804 Internet / Laajakaista	-170,00	-202,96	-32,96	19,39	
6805 Latumaksut/ulkoilureitit	-750,00	-749,13	0,87	-0,12	
6806 Kalastusluvat	-375,00	-375,00	0,00	0,00	
Luottotappiot ja oikaisuerät					
3901 Luottotappiot	-8 800,00	-14 813,73	-6 013,73	68,34	
3903 Luottotappioiden palautukset	0,00	12 786,04	12 786,04	100,00	
3909 Muut oikaisuerät	0,00	-1,39	-1,39	100,00	
MENOT yhteensä	-	-218 236,33	-5 086,68	2,39	
	213 149,65				
Rahoitusjäämä talousarviokaudelta	-365,65	-6 875,66	-6 510,01	1 780,39	
RAHOITUS					
RAHOITUS					
Pääomavastike					
8101 Pääomavastike 1	139 365,65	136 887,84	-2 477,81	-1,78	
Lainaosuussuoritukset					
8301 Lainaosuussuoritus, pääomavastike 1	0,00	18 288,28	18 288,28	100,00	
Muut tulot					
8495 Muut rahoitustuotot pääomavastikelaina 1	0,00	0,59	0,59	100,00	
MENOT					
Lyhennykset					
24312 Pääomavastikelaina 1, lyhennys 313160-935273	-83 980,91	0,00	83 980,91	100,00	
27312 Pääomavastikelaina 1, lyhennykset 313160-935273	0,00	-148 130,07	-148 130,07	100,00	
Korot					
8631 Korkokulut, pääomavastikelaina 1, 313160-935273	-55 019,09	-9 418,63	45 600,46	-82,88	
Muut kulut					
8831 Muut rahoituskulut pääomavastikelaina 1 313160-935273	0,00	-10,00	-10,00	100,00	
Pääomajäämä	365,65	-2 381,99	-2 747,64	-751,44	

Tilinpäätös

1.1.2020 - 31.12.2020

Kiinteistö Oy Pyhäniemi IV

Osoite:
Holiday Club Isännöinti, PL 619
33101 Tampere

Y-tunnus: 0627609-1

Tuloslaskelma

	1/2020 - 12/2020	1/2019 - 12/2019
TULOSLASKELMA		
LIKEVAIHTO		
Vastikkeet	209 946,00	208 692,00
Käyttökorvaukset	0,00	15,00
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	209 946,00	208 707,00
Muut kiinteistön tuotot	187,00	0,00
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-24 503,77	-23 220,81
Käyttö ja huolto	-45 319,05	-38 666,35
Ulkoalueiden huolto	-10 002,62	-1 832,19
Siivous	-61 588,61	-53 970,82
Vesi ja jätevesi	-7 199,31	-4 927,47
Sähkö ja kaasu	-18 814,63	-19 128,45
Jätehuolto	-773,68	-820,57
Vahinkovakuutukset	-2 112,41	-2 046,25
Vuokrat	-25 510,17	-29 934,55
Kiinteistövero	-2 759,97	-2 799,72
Korjaukset	-15 274,24	-4 586,25
Muut hoitokulut	-2 348,79	-2 055,84
Luottotappiot ja oikaisuerät	-2 029,08	-7 811,92
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	-8 103,33	16 905,81
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	8 274,31	13 314,18
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-9 428,63	-11 681,41
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-9 257,65	18 538,58
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-9 257,65	18 538,58

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	2 109 632,75	2 109 632,75
Koneet ja kalusto	259 428,89	259 428,89
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 369 061,64	2 369 061,64
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	84 085,56	84 085,56
Muut saamiset	1 628,00	1 628,00
Sijoitukset yhteensä	85 713,56	85 713,56
Pysyvät vastaavat yhteensä	2 454 775,20	2 454 775,20
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	32 387,56	31 025,46
Lainasaamiset	10 724,45	10 213,77
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	43 112,01	41 239,23
Saamiset yhteensä	43 112,01	41 239,23
Rahat ja pankkisaamiset	138 020,62	148 555,18
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	181 132,63	189 794,41
V a s t a a v a a y h t e e n s ä	2 635 907,83	2 644 569,61

Vastattavaa**OMA PÄÄOMA**

Osakepääoma	8 580,00	8 580,00
Rakennusrahasto	1 226 896,22	1 226 896,22
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	863 795,90	715 665,83
Perusparannusrahasto	59 159,60	59 159,60
Muut rahastot	84 092,06	84 092,06
Muut rahastot yhteensä	1 007 047,56	858 917,49
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-36 765,10	-55 303,68
Omat osakkeet	-11 094,37	0,00
Tilikauden voitto/tappio	-9 257,65	18 538,58
Oma pääoma yhteensä	2 185 406,66	2 057 628,61

VIERAS PÄÄOMA**Pitkäaikainen**

Lainat rahoituslaitoksilta	349 847,89	488 209,66
Pitkäaikaiset velat yhteensä	349 847,89	488 209,66

Lyhytaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta	74 212,61	83 980,91
Saadut ennakot	2 451,45	1 587,14
Ostovelat	9 939,10	8 212,73
Muut velat	2 292,70	270,63
Siirtovelat	11 757,42	4 679,93
Lyhytaikaiset velat yhteensä	100 653,28	98 731,34

Vieras pääoma yhteensä**Vastattavaa yhteensä**

Vieras pääoma yhteensä	450 501,17	586 941,00
Vastattavaa yhteensä	2 635 907,83	2 644 569,61