

# Toimintakertomus

1.1.2020 - 31.12.2020

Kiinteistö Oy Pyhäniemi V

Osoite:  
Holiday Club Isännöinti, PL 619

Y-tunnus: 0627610-4

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 tilasta Keihäsrinta, RNo 3:118 rajattua, noin 2 100 m<sup>2</sup>:n suuruista aluetta sekä omistaa ja hallita tällä alueella sijaitsevia lomarakennuksia. Rakennukset ovat yksittäisiä kelomökkejä. Lomahuoneistot (3 kpl) ovat valmistuneet vuonna 1988. Huoneistojen hallinta tapahtuu viikko-osakeperiaatteella. Huoneistot on liitetty kansainvälisiin lomanvaihtojärjestelmiin. Yhtiö on rekisteröity 26.10.1988. Yhtiössä on 156 osaketta. Osakepääoma on 8 112,00 €. A-osakkeista (mökkit A ja C) peritään perusvastike ja palveluvastike käytöstä riippumatta. B-osakkeista (mökki B) peritään ainoastaan perusvastike, koska osakeryhmä maksaa erikseen käyttöön kohdistuvia maksuja. Kaikkien huoneistojen rakennusala ja vastikeperuste on 109,5 m<sup>2</sup>.

Kiinteistöyhtiö omistaa 300 kpl Kiinteistö Oy Pyhäniemi I -nimisen yhtiön osaketta.

### TALOUS JA LÄHIAJAN SUUNNITELMAT

#### Tuotot

Tilikauden tuotot muodostuivat kerätyistä perusyhtiövastikkeista ja palveluvastikkeista yhteensä 53,792,78 €. Vastiketta perittiin tilikautena A-osakkeista 407,26 €/osake ja B-osakkeista 230,00 €/osake.

#### Kulut

Käyttöasteen nousun johdosta käyttöön liittyvät kulut ovat osin budjetoitua suuremmat, muutoin hoitokulut toteutuivat pääosin arvioidun mukaisesti.

#### Saamiset

Vastikesaamiset tilikauden lopussa olivat 3.798,13 €, joka johtui pääosin siitä, että joulukuun vastikelaskujen eräpäivä oli tammikuussa 2021.

Laskujen muistutus- ja perintäpalvelut ostetaan perintätoimisto Intrum Oy:ltä.

#### Käyttöaste

Käyttöaste on tilikaudella ollut 79 %.

#### Tasetiedot

Yhtiöllä oli tilikauden päättyessä pitkäaikaisia rahoituslainoja 88.922,30 €. Poistoja tai luottotappioita ei tilikaudelle kirjattu. Yhtiön taloudellinen tilanne ilmenee tarkemmin oheisista asiakirjoista.

#### 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 pankilla panttikirja summaltaan 182 000 €.

### **Tilikausi 1.1.-31.12.2020 ja tuleva**

Tilikaudella 2020 mökkeihin A ja C hankittiin litalan Teema astiastot sekä Hackmanin Savonia aterimet. Lämmityksen ohjaus sekä lämmityslaitteistoa uusittiin yhteensä 4.369,49 €. Lähivuosina huoneistoissa suoritetaan tarvittavia ylläpitokorjauksia sekä hankintoja.

Vuonna 2019 remonteja varten otettiin Handelsbankenista 127 174,50 € suuruinen laina, josta vastaavat A-osakkaat, jotka eivät suorittaneet hankeosuutta kerralla. Rahoituslainan osakasosuus on mahdollista maksaa pois kerran vuodessa joulukuussa, tai rahoitusvastikkeella vuosittain 10 vuoden ajan alkaen 2019, niiden osakkeiden osalta, joista lainaosuutta ei ole maksettu kerralla.

### **TILIKAUDEN TULOKSEN KÄYTTÄMINEN**

Tilikaudelta 1.1.-31.12.2020 on kiinteistöyhtiölle syntynyt tappio 2.883,96 €. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikauden tappio jätetään voitto- ja tappiotilille, 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 suoritettut 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**

Kiinteistöyhtiön hallitukseen kuuluivat Juha Hakala (pj.), Lauri Partanen ja Riku Rauhala. Hallituksella oli tilikaudella viisi kokousta.

#### **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 kiinteistöturvavakuutus ja irtaimiston vakuutus Fenniassa.

Hallitus

## Tiedot yhtiövastikkeiden käytöstä

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

Tilikauden hoitorahoitus

Hoitotulot

Hoitovastikkeet

53 792,78

Korkotuotot

14,62

Luottotappiot ja oikaisuerät

0,01

**Hoitotulot yhteensä****53 807,41**

Hoitomenot

Kiinteistön hoitokulut

-57 773,26

Aktivoinnit

0,00

**Hoitomenot yhteensä****-57 773,26****Tilikauden hoitovastikejäämä****-3 965,85**

Edellisten tilikausien hoitojäämä

22 145,13

**Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä hoitovastikejäämä****18 179,28****Pääomarahoitus****Pääomavastikelaina 1**

Tilikausi

Pääomavastike

15 787,71

Lainaosuussuoritukset

5 300,90

Lainalyhennykset

-18 585,21

Korkokulut

-1 417,51

Muut rahoituskulut

-4,00

**Tilikauden pääomavastike 1 jäämä****1 081,89**

Edellisten tilikausien siirtyvä jäämä

-1 214,32

**Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä****-132,43****Hoito- ja pääomarahoituksen siirtyvät jäämät yhteensä****18 046,85****TÄSMÄYTYS TASEESEEN**

Rahoitusomaisuus

24 656,47

Lyhytaikaiset velat

-6 609,62

**Taseen rahoitusasema****18 046,85**

<b>Hoitorahoitus</b>	<b>A-osakkeet</b>	<b>B-osakkeet</b>
Tilikauden hoitorahoitus		
Hoitotulot , kokonaisvastikkeet		
Hoitovastikkeet	25 892,14	11 845,00
Korjausvastike		0,00
Korkotuotot	14,62	
Luottotappiot ja oikaisuerät	0,01	
<b>Hoitotulot yhteensä</b>	<b>25 906,77</b>	<b>11 845,00</b>
Hoitomenot		
Kiinteistön hoitokulut	30 103,90	9 872,02
Aktivoinnit	0,00	0,00
<b>Hoitomenot yhteensä</b>	<b>30 103,90</b>	<b>9 872,02</b>
<b>Tilikauden hoitovastikejäämä</b>	<b>-4 197,13</b>	<b>1 972,98</b>
Edellisten tilikausien hoitojäämä	<b>8 844,01</b>	<b>-1 546,30</b>
<b>Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä hoitovastikejäämä</b>	<b>4 646,88</b>	<b>426,69</b>

Tilikauden hoitorahoitus	
<b>Palveluvastikkeet</b>	16 055,64
Korkotuotot	
<b>Hoitotulot yhteensä</b>	16 055,64
Hoitomenot	
Kiinteistön hoitokulut	17 797,34
Aktivoinnit	
<b>Hoitomenot yhteensä</b>	17 797,34
<b>Tilikauden hoitovastikejäämä</b>	<b>-1 741,70</b>
Edellisten tilikausien hoitojäämä	14 847,42
<b>Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä hoitovastikejäämä</b>	<b>13 105,72</b>

**Pääomarahoitus****Pääomavastikelaina 1**

Tilikausi	
Pääomavastike	15 787,71
Lainaosuussuoritukset	5 300,90
Hankeosuudet	0,00
Lainalyhennykset	-18 585,21
Korkokulut	-1 417,51
Muut rahoituskulut	-4,00
<b>Tilikauden pääomavastike 1 jäämä</b>	<b>1 081,89</b>
Edellisten tilikausien pääomavastikejäämä	-1 214,32

<b>Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä</b>	-132,43
<b>Hoito- ja pääomarahoituksen siirtyvät jäämät yhteensä</b>	18 046,85
<b>TÄSMÄYTYS TASEESEEN</b>	
Rahoitusomaisuus	24 656,47
Lyhytaikaiset velat	6 609,62
<b>Taseen rahoitusasema</b>	18 046,85

## Talousarviovertailu

	Budjetti	1/2020 - 12/2020	€ ero	% ero
<b>KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN</b>				
<b>HOITOTULOT</b>				
Hoitovastikkeet				
3000 Hoitovastikkeet	39 092,53	37 737,14	-1 355,39	-3,47
3001 Palveluvastikkeet	16 422,00	16 055,64	-366,36	-2,23
Rahoitustulot (hoito)				
8020 Korkotuotot	0,00	14,62	14,62	100,00
<b>TULOT yhteensä</b>	<b>55 514,53</b>	<b>53 807,40</b>	<b>-1 707,13</b>	<b>-3,08</b>
<b>HOITOMENOT</b>				
Hallinto				
5200 Kokouspalkkiot	-1 800,00	-3 100,00	-1 300,00	72,22
5301 Isännöinnin sopimusveloitukset	-3 000,00	-2 600,04	399,96	-13,33
5351 Tilintarkastusveloitukset	-750,00	-744,00	6,00	-0,80
5370 Yhtiökokouskulut	-700,00	-305,40	394,60	-56,37
5373 Postikulut	-100,00	-226,64	-126,64	126,64
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	-350,00	-563,81	-213,81	61,09
5378 Perintäkulut	-200,00	-18,60	181,40	-90,70
5389 Muut toimisto- ja hallintokulut	-300,00	-280,00	20,00	-6,67
Käyttö ja huolto				
5449 Vastaanottopalvelut	-1 550,00	-1 404,00	146,00	-9,42
5450 Huoltosopimukset	-7 800,00	-7 463,14	336,86	-4,32

5464 Pienkalusto	-1 200,00	-1 464,46	-264,46	22,04
5470 Kuluvat käyttötarvikkeet	-1 000,00	-1 112,44	-112,44	11,24
5480 Takkapuut	-500,00	-348,00	152,00	-30,40
Ulkoalueiden hoito				
5580 Yleisalueiden hoito	-1 400,00	-1 381,85	18,15	-1,30
Siivous				
5630 Maksut siivousliikkeelle	-10 000,00	-14 342,74	-4 342,74	43,43
5633 Suursiivoukset	-950,00	-877,70	72,30	-7,61
5646 Vuokratekstiilit	-250,00	-218,78	31,22	-12,49
5663 Pesula	-3 500,00	-3 284,78	215,22	-6,15
Vesi ja jätevesi				
5800 Vesi ja jätevesi	-1 500,00	-2 140,33	-640,33	42,69
Sähkö ja kaasu				
5910 Sähkömaksut	-8 000,00	-5 432,66	2 567,34	-32,09
Jätehuolto				
6000 Jätehuolto	-500,00	-248,82	251,18	-50,24
Vahinkovakuutukset				
6100 Vahinkovakuutukset	-570,00	-560,76	9,24	-1,62
Vuokrat				
6211 Tonttivuokrat	-1 050,00	-958,60	91,40	-8,70
6220 Vastikevuokrat hoitovastikkeet	-2 650,00	-2 205,00	445,00	-16,79
Kiinteistövero				
6300 Kiinteistövero	-800,00	-703,53	96,47	-12,06
Korjaukset				
6430 Kiinteistön korjaukset ja huollot	-2 700,00	-492,21	2 207,79	-81,77
6500 Kaluston korjaus ja huolto	-1 000,00	-4 817,92	-3 817,92	381,79
Muut hoitomenot				
6800 Muut hoitokulut	-150,00	0,00	150,00	100,00
6802 Tiedottaminen/osakaslehtikulut	0,00	-255,20	-255,20	100,00
6803 Maksu-TV / Kaapeli-TV	0,00	-72,68	-72,68	100,00
6804 Internet / Laajakaista	-50,00	0,00	50,00	100,00
6805 Latumaksut/ulkoilureitit	-75,00	-74,17	0,83	-1,11
6806 Kalastusluvut	-75,00	-75,00	0,00	0,00
Luottotappiot ja oikaisuerät				
3905 Vastikepyöritykset	0,00	0,01	0,01	100,00
<b>MENOT yhteensä</b>	<b>-54 470,00</b>	<b>-57 773,25</b>	<b>-3 303,25</b>	<b>6,06</b>
Hoito yli/alijäämä				
0020 Hoitorahoitus, siirtyvä yli-/alijäämä	0,00	22 145,13	22 145,13	100,00
<b>Rahoitusjäämä talousarviokaudelta</b>	<b>1 044,53</b>	<b>18 179,28</b>	<b>17 134,75</b>	<b>1 640,43</b>
<b>RAHOITUS</b>				
<b>RAHOITUS</b>				
Pääomavastike				
8101 Pääomavastike 1	16 320,80	15 787,71	-533,09	-3,27
Lainaosuussuoritukset				
8301 Lainaosuussuoritus, pääomavastike 1	0,00	5 300,90	5 300,90	100,00

## MENOT

Lyhennykset				
27312 Pääomavastikelaina 1, lyhennykset 313160-128988	-10 678,02	-18 585,21	-7 907,19	74,05
Korot				
8631 Korkokulut, pääomavastikelaina 1, 313160-128988	-6 687,31	-1 417,51	5 269,80	-78,80
Muut kulut				
8831 Muut rahoituskulut pääomavastikelaina 1 313160-128988	0,00	-4,00	-4,00	100,00
Pääoma yli/alijäämä				
0031 Pääomalaina 1 siirtyvä yli-/alijäämä	0,00	-1 214,32	-1 214,32	100,00
Pääomajäämä	-1 044,53	-132,43	912,10	-87,32



# Tilinpäätös

1.1.2020 - 31.12.2020

Kiinteistö Oy Pyhäniemi V

Osoite:  
Holiday Club Isännöinti, PL 619  
33101 Tampere

Y-tunnus: 0627610-4

## Tuloslaskelma

	1/2020 - 12/2020	1/2019 - 12/2019
<b>TULOSLASKELMA</b>		
LIIVEVAIHTO		
Vastikkeet	53 792,78	61 195,01
<b>LIIVEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>53 792,78</b>	<b>61 195,01</b>
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	0,00	-1 116,02
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-7 838,49	-10 088,85
Käyttö ja huolto	-11 792,04	-10 691,66
Ulkoalueiden huolto	-1 381,85	-1 235,51
Siivous	-18 724,00	-13 930,97
Vesi ja jätevesi	-2 140,33	-1 464,92
Sähkö ja kaasu	-5 432,66	-5 914,00
Jätehuolto	-248,82	-227,32
Vahinkovakuutukset	-560,76	-543,29
Vuokrat	-3 163,60	-3 597,12
Kiinteistövero	-703,53	-713,94
Korjaukset	-5 310,13	-5 834,66
Muut hoitokulut	-477,05	-402,30
Luottotappiot ja oikaisuerät	0,01	1,40
<b>LIIVEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>-3 980,47</b>	<b>5 435,85</b>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	2 518,02	401,15
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1 421,51	-1 532,01
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>-2 883,96</b>	<b>4 304,99</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>-2 883,96</b>	<b>4 304,99</b>

## Tase

	1/2020 - 12/2020	1/2019 - 12/2019
<b>T A S E</b>		
<b>V a s t a a v a a</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Rakennukset ja rakennelmat	327 171,06	327 171,06
Koneet ja kalusto	73 285,37	73 285,37
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	400 456,43	400 456,43
<b>Sijoitukset</b>		
Muut osakkeet ja osuudet	8 325,30	8 325,30
Muut saamiset	484,00	484,00
Sijoitukset yhteensä	8 809,30	8 809,30
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>409 265,73</b>	<b>409 265,73</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Saamiset</b>		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	3 798,13	13 062,86
Muut saamiset	177,39	0,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3 975,52	13 062,86
Saamiset yhteensä	3 975,52	13 062,86
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	<b>20 680,95</b>	<b>13 862,11</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>24 656,47</b>	<b>26 924,97</b>
<b>V a s t a a v a a y h t e e n s ä</b>	<b>433 922,20</b>	<b>436 190,70</b>

**Vastattavaa****OMA PÄÄOMA**

Osakepääoma	8 112,00	8 112,00
Rakennusrahasto	234 904,41	234 904,41
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	90 736,55	72 151,34
Muut rahastot	8 409,46	8 409,46
Muut rahastot yhteensä	99 146,01	80 560,80
Edellisten tilikausien voitto/tappio	11,82	-4 293,17
Tilikauden voitto/tappio	-2 883,96	4 304,99
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>339 290,28</b>	<b>323 589,03</b>

**VIERAS PÄÄOMA****Pitkäaikainen**

Lainat rahoituslaitoksilta	78 079,60	95 929,49
Pitkäaikaiset velat yhteensä	78 079,60	95 929,49

**Lyhytaikainen**

Lainat rahoituslaitoksilta	9 942,70	10 678,02
Ostovelat	2 782,97	3 812,56
Muut velat	1 522,50	2 181,60
Siirtovelat	2 304,15	0,00
Lyhytaikaiset velat yhteensä	16 552,32	16 672,18

**Vieras pääoma yhteensä**

<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>433 922,20</b>	<b>436 190,70</b>
-----------------------------	-------------------	-------------------