

Toimintakertomus

1.1.2020 - 31.12.2020

Kiinteistö Oy Pyhäniemi VIII

Osoite:
Holiday Club Isännöinti, PL 619

Y-tunnus: 0757032-1

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 II, RNo 3:100 ja Pyhäniemi II, Rno 3:110 rantakaavassa kaavamerkinnällä RA 8 merkittyä, noin 2 200 m²:n suuruisia aluetta sekä omistaa ja hallita tällä alueella sijaitsevia lomarakennuksia. Rakennukset ovat paritalokelomökkejä. Lomahuoneistot (4 kpl) ovat valmistuneet vuonna 1989 ja peruskorjattu v. 2014. Huoneistojen hallinta tapahtuu viikko-osakeperiaatteella. Huoneistot on liitetty kansainvälisiin lomanvaihtojärjestelmiin. Yhtiö on rekisteröity 10.01.1990. Yhtiössä on 208 osaketta. Osakepääoma on 8 112,00 €.

Kiinteistöyhtiö omistaa 810 kpl Kiinteistö Oy Pyhäniemi I -nimisen yhtiön osaketta.

TALOUS JA LÄHIAJAN SUUNNITELMAT

Tuotot Tilikauden tuotot muodostuivat kerätyistä yhtiövastikkeista 51.250,00 € ja rahoitusvastikkeista 19.800,00 €. Osaketta kohti vastiketta perittiin tilikautena 50 m²:n suuruisesta huoneistosta 250,00 € ja rahoitusvastiketta 120,00 € niiltä osakkailta, jotka eivät ole maksaneet pois osuuttaan yhtiölainasta.

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

Saamiset

Vastikesaamiset tilikauden lopussa olivat 7.884,32 €, 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 ja kulutus

Käyttöaste on tilikaudella ollut 67 %.

Tasetiedot

Yhtiöllä oli tilikauden päättyessä pitkäaikaisia rahoituslainoja kirjattu taseelle 41.364,52 €. Poistoja ei kirjattu tilikaudelta. Luottotappioita kirjattiin 3.446,30 € ja luottotappiopaluutuksia kirjattiin 1.922,40 €. 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 pankille annettu panttikirja summaltaan 260 000 €.

Tiedot omista osakkeista

Yhtiö lunasti tilikauden aikana yhden osakkeen Aikalomat Oy:n konkurssipesältä. Osakkeet pyritään myymään tai myymättömien osalta vuokraamaan, jolloin osakkeet eivät rasita kiinteistöyhtiön taloutta. Tilinpäätöshetkellä yhtiön omistuksessa oli osake A2 vko42.

Tilikausi 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 2014 laina. Rahoituslainan osakekohtainen lainaosuus on mahdollista osakkeen omistajan maksaa pois kerran vuodessa joulukuussa tai lyhentää lainaa rahoitusvastikkeella vuosittain 10 vuoden ajan alkaen 2014.

TILIKAUDEN TULOKSEN KÄYTTÄMINEN

Tilikauden 1.1.-31.12.2020 tulos on tappiollinen 642,09 €. 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, ylimääräiset vastikkeet 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.

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

Tilikauden hoitorahoitus

Hoitotulot

Hoitovastikkeet

51 250,00

Korkotuotot

113,14

Luottotappiot ja oikaisuerät

-1 523,90

Hoitotulot yhteensä**49 839,24**

Hoitomenot

Kiinteistön hoitokulut

-50 322,35

Aktivoinnit

0,00

Omien osakkeiden lunastaminen tai hankkiminen

-1 966,03

Hoitomenot yhteensä**-52 288,38****Tilikauden hoitovastikejäämä****-2 449,14**

Edellisten tilikausien hoitojäämä

24 106,96

Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä hoitovastikejäämä**21 657,82****Pääomarahoitus****Pääomavastikelaina 1**

Tilikausi

Pääomavastike

19 800,00

Lainaosuussuoritukset

1 031,68

Lainalyhennykset

-20 163,97

Korkokulut

-816,69

Muut rahoituskulut

-10,00

Tilikauden pääomavastike 1 jäämä**-158,98**

Edellisten tilikausien siirtyvä jäämä

-1,80

Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä**-160,78****Hoito- ja pääomarahoituksen siirtyvät jäämät yhteensä****21 497,04****TÄSMÄYTYS TASEESEEN**

Rahoitusomaisuus

26 438,86

Lyhytaikaiset velat

-4 941,82

Taseen rahoitusasema**21 497,04**

Talousarviovertailu

	Budjetti	1/2020 - 12/2020	€ ero	% ero
KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN				
HOITOTULOT				
Hoitovastikkeet				
3000 Hoitovastikkeet	52 000,00	51 250,00	-750,00	-1,44
Rahoitustulot (hoito)				
8020 Korkotuotot	0,00	113,14	113,14	100,00
TULOT yhteensä	52 000,00	51 363,14	-636,86	-1,22
HOITOMENOT				
Hallinto				
5200 Kokouspalkkiot	-700,00	-682,50	17,50	-2,50
5224 Kilometrikorvaukset	0,00	-52,03	-52,03	100,00
5301 Isännöinnin sopimusveloitukset	-5 200,00	-5 199,96	0,04	0,00
5351 Tilintarkastusveloitukset	-500,00	-545,60	-45,60	9,12
5370 Yhtiökokouskulut	-500,00	-477,31	22,69	-4,54
5371 Hallituksen kokouskulut	-400,00	0,00	400,00	100,00
5373 Postikulut	-500,00	-297,59	202,41	-40,48
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	-900,00	-654,48	245,52	-27,28
5378 Perintäkulut	-300,00	-72,62	227,38	-75,79
5389 Muut toimisto- ja hallintokulut	-300,00	0,00	300,00	100,00
Käyttö ja huolto				
5449 Vastaanottopalvelut	-1 900,00	-1 872,00	28,00	-1,47
5450 Huoltosopimukset	-5 700,00	-5 454,24	245,76	-4,31
5464 Pienkalusto	-400,00	-2 311,95	-1 911,95	477,99
5470 Kuluvat käyttötarvikkeet	-1 000,00	-1 116,12	-116,12	11,61
5480 Takkapuut	-800,00	-696,00	104,00	-13,00
Ulkoalueiden hoito				
5580 Yleisalueiden hoito	-700,00	-613,95	86,05	-12,29
Siivous				
5630 Maksut siivousliikkeelle	-8 500,00	-10 509,67	-2 009,67	23,64
5633 Suursiivoukset	-500,00	-493,99	6,01	-1,20
5646 Vuokratekstiilit	-260,00	-235,70	24,30	-9,35
5663 Pesula	-3 200,00	-2 391,00	809,00	-25,28
Vesi ja jätevesi				
5800 Vesi ja jätevesi	-1 000,00	-1 816,04	-816,04	81,60
Sähkö ja kaasu				
5910 Sähkömaksut	-6 500,00	-4 686,10	1 813,90	-27,91
Jätehuolto				
6000 Jätehuolto	-400,00	-151,26	248,74	-62,19
Vahinkovakuutukset				
6100 Vahinkovakuutukset	-420,00	-431,01	-11,01	2,62

Vuokrat				
6211 Tonttivuokratulut	-1 400,00	-1 322,22	77,78	-5,56
6220 Vastikevuokrat hoitovastikkeet	-7 150,00	-5 953,50	1 196,50	-16,73
Kiinteistövero				
6300 Kiinteistövero	-600,00	-568,24	31,76	-5,29
Korjaukset				
6430 Kiinteistön korjaukset ja huollot	-850,00	-672,28	177,72	-20,91
6500 Kaluston korjaus ja huolto	-600,00	-319,39	280,61	-46,77
Muut hoitomenot				
6800 Muut hoitokulut	-30,00	0,00	30,00	100,00
6802 Tiedottaminen/osakaslehtikulut	-100,00	-371,26	-271,26	271,26
6803 Maksu-TV / Kaapeli-TV	0,00	-54,09	-54,09	100,00
6804 Internet / Laajakaista	-50,00	0,00	50,00	100,00
6805 Latumaksut/ulkoilureitit	-200,00	-200,25	-0,25	0,13
6806 Kalastusluvat	-100,00	-100,00	0,00	0,00
Luottotappiot ja oikaisuerät				
3901 Luottotappiot	-500,00	-3 446,30	-2 946,30	589,26
3903 Luottotappioiden palautukset	0,00	1 922,40	1 922,40	100,00
MENOT yhteensä	-52 160,00	-51 846,25	313,75	-0,60
Rahoitusjäämä talousarviokaudelta	-160,00	-483,11	-323,11	201,94

RAHOITUS

RAHOITUS				
Pääomavastike				
8101 Pääomavastike 1	20 160,00	19 800,00	-360,00	-1,79
Lainaosuussuoritukset				
8301 Lainaosuussuoritus, pääomavastike 1	0,00	1 031,68	1 031,68	100,00
MENOT				
Lyhennykset				
27312 Pääomavastikelaina 1, lyhennykset 313160-822224	-11 962,54	-20 163,97	-8 201,43	68,56
Korot				
8631 Korkokulut, pääomavastikelaina 1, 313160-822224	-8 037,46	-816,69	7 220,77	-89,84
Muut kulut				
8831 Muut rahoituskulut pääomavastikelaina 1 313160-822224	0,00	-10,00	-10,00	100,00
Pääomajäämä	160,00	-158,98	-318,98	-199,36

Tilinpäätös

1.1.2020 - 31.12.2020

Kiinteistö Oy Pyhäniemi VIII

Osoite:
Holiday Club Isännöinti, PL 619
33101 Tampere

Y-tunnus: 0757032-1

Tuloslaskelma

	1/2020 - 12/2020	1/2019 - 12/2019
TULOSLASKELMA		
LIIEVAIHTO		
Vastikkeet	51 250,00	76 500,00
LIIEVAIHTO YHTEENSÄ	51 250,00	76 500,00
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	0,00	-17 041,02
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-7 982,09	-9 070,00
Käyttö ja huolto	-11 450,31	-10 580,92
Ulkoalueiden huolto	-613,95	-341,10
Siivous	-13 630,36	-12 929,72
Vesi ja jätevesi	-1 816,04	-1 245,98
Sähkö ja kaasu	-4 686,10	-4 852,45
Jätehuolto	-151,26	-181,84
Vahinkovakuutukset	-431,01	-417,63
Vuokrat	-7 275,72	-8 454,18
Kiinteistövero	-568,24	-576,42
Korjaukset	-991,67	-1 688,64
Muut hoitokulut	-725,60	-1 043,31
Luottotappiot ja oikaisuerät	-1 523,90	-1 480,00
LIIEVOITTO (-TAPPIO)	-596,25	6 596,79
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	780,85	1 207,96
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-826,69	-1 319,74
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-642,09	6 485,01
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-642,09	6 485,01

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	423 326,80	423 326,80
Koneet ja kalusto	47 330,00	47 330,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	470 656,80	470 656,80
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	22 478,32	22 478,32
Muut saamiset	410,67	410,67
Sijoitukset yhteensä	22 888,99	22 888,99
Pysyvät vastaavat yhteensä	493 545,79	493 545,79
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	8 064,32	6 651,70
Muut saamiset	360,00	0,00
Siirtosaamiset	0,00	180,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	8 424,32	6 831,70
Saamiset yhteensä	8 424,32	6 831,70
Rahat ja pankkisaamiset	18 014,54	25 878,45
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	26 438,86	32 710,15
V a s t a a v a a y h t e e n s ä	519 984,65	526 255,94
V a s t a t t a v a a		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	8 112,00	8 112,00
Rakennusrahasto	326 550,53	326 550,53
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	110 993,83	90 829,86
Perusparannusrahasto	11 665,51	11 665,51
Muut rahastot	22 421,81	22 421,81
Muut rahastot yhteensä	145 081,15	124 917,18
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-3 457,25	-9 942,26
Omat osakkeet	-1 966,03	0,00
Tilikauden voitto/tappio	-642,09	6 485,01
Oma pääoma yhteensä	473 678,31	456 122,46
VIERAS PÄÄOMA		

Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	31 218,34	49 565,95
Pitkäaikaiset velat yhteensä	31 218,34	49 565,95
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	10 146,18	11 962,54
Saadut ennakot	260,00	5 060,00
Ostovelat	2 156,67	2 300,01
Muut velat	505,66	383,81
Siirtovelat	2 019,49	861,17
Lyhytaikaiset velat yhteensä	15 088,00	20 567,53
Vieras pääoma yhteensä	46 306,34	70 133,48
Vastattava yhteensä	519 984,65	526 255,94