

Parkanon vuokratodit Oy

Parkanon kaupunginhallitus 7.11.2023

Missä olimme keväällä 2018?

- * vuoden 2017 tilinpäätöksessä maksamattomia ARA-lainoja oli 2,4 milj. €
- * lainoja oli maksettu 40 vuodessa takaisin 1,1 milj. €
- * korjausvelka yli 1,7 milj. € ilman huoneistoremontteja
- * velkaa yhteensä lähes 4,2 milj. €
- * samalla lainojen ja korjausvelan maksuvauhdilla kestäisi n. 160 vuotta
- * 2017 rakennusten poistamaton hankintahinta eli tasearvo oli 2,7 milj. €

Oli yhteenvedon ja päätöksen aika

- * TALOUS EI KESTÄ MYYNNISTÄ TAI RAKENNUSTEN PURKAMISESTA AIHEUTUVIA ALASKIRJAUKSIA TAI LUOVUTUSTAPPIOITA.
- * Yhtiötä ei päästetä konkurssiin vaan asukkaille taataan jatkossakin turvallinen ja viihtyisä asuminen kohtuullisella vuokratasolla. Yhtiön toiminnassa on keskeisessä roolissa sosiaalinen aspekti eikä se kilpaile vapaiden vuokramarkkinoiden kanssa. => Tämä vaatii riittävät resurssit pääomittamisen muodossa omistajan taholta.

Elvyttämis- ja saneeraustoimia

- * Valtiokonttorin korkeakorkoiset lainat konvertoitiin matalakorkoisemmaksi pankkilainaksi => korkokulut laskivat n. 35 000 € vuodessa
- * vuokrien ja käyttökorvauksien tarkistaminen => kohtuullinen korotus
- * sopimusten kilpailutus: taloushallinto, isännöinti, kiinteistöhuolto, siivous, lämmitys (öljy), vakuutukset
- * lakkautettiin turhat sopimukset, esim. vartiointi

Elvyttämis- ja saneeraustoimia

- * yhtiöllä ei ole toimitusjohtajaa => hallituksen puheenjohtajalle maksetaan 350 € / kk
- * teetetty rakennusten kuntoarvio ja PTS-ohjelma korjausten suunnittelua ja aikataulutusta varten
- * vuokrasaatavien perintää tehostettu ja seuranta tapahtuu kuukausittain
- * kaupunki on pääomittanut yhtiötä sijoituksilla vapaaseen omaan pääomaan (SVOP)
- * tertiäärilainojen konvertointi SVOP:ksi => oma pääoma vakautettiin useaksi vuodeksi vaikka yksittäisten vuosien tulos menisi hieman miinukselle

Tilinpäätös 2022 (2017)

* liikevaihto	622 306,15 €	(591 044,42 €)
* poistot	106 383,92 €	(113 756,74 €)
* lainaa jäljellä	1,7 milj. €	(2,4 milj. €)
* korjausvelkaa	yli 1,0 milj. €	(yli 1,7 milj. €)
* tulos	-611,89 €	(-18 899,61 €)
* oma pääoma	680 468,24 €	(55 281,49 €)
* rak. tasearvo	2,2 M€	(2,7 M€)

Talousarviotavoitteet

- * tuottaa vuokra-asuntopalvelua sitä tarvitseville
 - * täyttöaste yli 90 % (jopa 95 %, 6 tyhjää asuntoa)
- * pitää vuokrat kohtuullisina
 - * keskivuokra 9,2 €/m² (7 % korotus 1/2024, 16-43 €/kk),
pääluvun mukainen vesimaksu 15 €/hlö/kk
- * kiinteistöjen korjauskustannukset pidetään hallinnassa
 - * korjausvelka on edelleen huomattavan suuri ja
5-10 vuotta jälkijättöinen
- * uudistetaan ja korjataan asuntoja vastaamaan nykyajan tarpeita
 - * työtä tehdään pääosin vuokralaisten vaihtuessa

Tulevaisuus 1/2

- * yhtiön tilanne on vakaa mutta haastava
- * laadittaessa talousarvio positiiviseksi, viimeisellä vuosineljänneksellä tulos saattaa silti kääntyä miinukselle ennakoimattomien korjausten vuoksi
- * kassavarat painuvat limiitin puolelle loka-joulukuuksi SVOP-rahoituksista huolimatta
- * tulevaisuuden haaste on kiinteistöjen käypien arvojen ja tasearvon epäsuhde
- * lainoja lyhennetään lähivuosina n. 140 000 € vuodessa

Tulevaisuus 2/2

- * ARA-lainat tulevat yhtä (800 000 €) lukuun ottamatta maksettua v. 2024
- * vuosittaiset poistot ovat edelleen pieni mörkö korjausinvestointien vuoksi
- * rakennukset alkavat olla iäkkäitä jolloin joudutaan pohtimaan perussaneerauksen tarvetta
- * lähivuosina yhtiöllä voisi olla taloudellisesti mahdollisuus uudisrakentamiseen tai rakennuskannan nuorentamiseen fuusioiden kautta

KIITOS

Pasi Viitasalo

hallituksen puheenjohtaja

Parkanon vuokratodit Oy