

## Keuruun Vuokra-asunnot liikelaitoksen tilinpäätös vuodelta 2018

### VAL 14.03.2019 § 4

Kuntalain mukaan kunnan liikelaitoksen kirjanpito on eriytettävä kunnan kirjanpidossa. Liikelaitoksen toiminnasta laaditaan tilikaudelta erillistilinpäätös. Tilinpäätökseen kuuluvat tase, tuloslaskelma, rahoituslaskelma ja niiden liitetiedot sekä talousarvion toteutumisvertailu ja toimintakertomus. Tilinpäätöksen allekirjoittavat johtokunnan jäsenet ja liikelaitoksen johtaja. Johtokunta tekee esityksen tilikauden tuloksen käsittelystä toimintakertomuksessa. Liikelaitoksen tilinpäätös yhdistetään kunnan tilinpäätökseen.

Keuruun Vuokra-asunnot liikelaitoksen tilikauden liikevaihto sekä tulos laskivat edellisvuodesta. Liikevaihto vuoden 2018 tilikaudella oli 2 123 229 € kun taas vuonna 2017 liikevaihto oli 2 142 547 €. Alijäämää kertyi 6 867 €, kun vuonna 2017 tulos oli ylijäämäinen 80 874 €. Merkittävin muutos edellisvuoteen verrattuna oli poistojen ja arvonalentumisten kasvu. Poistoja sekä arvonalentumisia kirjattiin vuoden 2018 tilikaudella 92 614 € enemmän kuin vuonna 2017. Tämä johtuu suurelta osin ylimääräisillä alaskirjauksilla, jotka tehtiin myynnin yhteydessä Otonpeltoon sekä ennakoiden tulevaa A- ja B-talojen purkamista Ketvellahti I-II:een.

Nettoinvestoinnit olivat 523 555 €. Vuoden 2018 talousarviossa investointivara oli 450 000 €. Investointivaran ylitys johtuu johtokunnan päätöksen (VAL 19.09.2018 § 22) mukaisesti Varsitie 2:n vesikattoremontin siirtämisestä vuodelta 2019 vuodelle 2018.

Liikelaitoksen lainakanta on 5 072 000 €. Lainakanta kasvoi 73 000 € edellisvuodesta. Lainakannasta 4 522 585 € on pitkäaikaista lainaa ja loput lyhytaikaista. Koko lainakanta on keskitetty Keuruun kaupungille.

Tunnuslukujen kehitys 2017-2018:

Liikelaitoksen tunnusluvut on määritelty kirjanpitolautakunnan kunta- jaoston yleisohjeessa. Tunnusluvut koostuvat tuloslaskelman, taseen ja rahoituslaskelman tunnusluvuista.

Tuloslaskelman tunnuslukuja ovat sijoitetun pääoman tuotto-prosentti ja voittoprosentti. Sijoitetun pääoman tuotto kertoo liikelaitokseen sijoitetun pääoman tuoton eli se mittaa suhteellista kannattavuutta. Tuotoksi katsotaan ylijäämä ilman korkokuluja ja korvausta peruspääomasta. Sijoitetulla pääomalla tarkoitetaan omaa pääomaa ja vierasta korollista pääomaa eli lainoja. Voittoprosentti kertoo ylijäämän %-osuuden liikevaihdosta.

<b>Tuloslaskelman tunnusluvut:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Sijoitetun pääoman tuotto-%	1,2 %	2,4 %
Voitto-%	-0,3 %	3,8 %

Taseen tunnuslukuja ovat omavaraisuusaste, suhteellinen velkaantuneisuus, velat ja vastuut käyttötuloista ja kertynyt ylijäämä. Omavaraisuusaste kuvaa oman pääoman osuutta taseen loppusummasta ilman saatuja ennakoita. Suhteellinen velkaantuneisuus kertoo, kuinka suuri %-osuus käyttötuloista (liikevaihto ja liiketoiminnan muut tuotot) tarvitaan kaiken vieraan pääoman maksamiseen. Vieraaseen pääomaan lasketaan myös liittymismaksut, jotka sisältyvät muihin pitkäaikaisiin velkoihin. Velat ja vastuut % käyttötuloista on muuten sama kuin suhteellinen velkaantuneisuus, mutta siinä huomioidaan vieraan pääoman lisäksi myös vuokravastuut. Kertynyt ylijäämä osoittaa, paljonko liikelaitoksella on kertynyttä ylijäämää tulevien vuosien liikkumavarana.

<b>Taseen tunnusluvut:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Omavaraisuusaste	2,4 %	2,6 %
Suhteellinen velkaantuneisuus	253,3 %	245,8 %
Velat ja vastuut käyttötuloista	253,3 %	245,8 %
Kertynyt ylijäämä, 1.000 €	47	54
Kertynyt ylijäämä, €/asukas	5	5

Rahoituslaskelman tunnuslukuja ovat toiminnan ja investointien rahavirran kertymä 5 vuoden ajalta, investointien tulorahoitus-%, lainanhoitokate, kassan riittävyys päivinä, quick ratio eli maksuvalmiussuhde sekä current ratio eli käyttöpääomasuhde. Toiminnan ja investointien rahavirran kertymä 5 vuoden aikana kuvaa, paljonko tilinpäätösvuoden ja sitä edeltäneiden neljän vuoden aikana rahavirrasta on jäänyt lainojen lyhennyksiin ja kassan vahvistamiseen. Omarahoitusvaatimus täyttyy, jos kertymä viimeksi päättyneenä tilinpäätösvuonna on positiivinen.

Investointien tulorahoitus-% kertoo, paljonko investoinneista on katettu varsinaisella tulorahoituksella eli ylijäämällä ilman poistoja. Lainanhoitokate kertoo tulorahoituksen riittävyyden vieraan pääoman korkojen ja lyhennysten maksuun. Tulorahoitus riittää tähän, jos tunnusluku on 1 tai suurempi.

Kassan riittävyys kuvaa maksuvalmiutta eli kassan riittävyyttä päivissä. Tunnusluku lasketaan jakamalla vuoden lopun rahavarat vuoden kassastamaksuilla ja kertomalla luku 365:llä.

Quick ratio eli maksuvalmiussuhde kertoo, miten lyhytaikaisesti sidotuilla varoilla (rahavarat ja lyhytaikaiset saamiset) pystytään kattamaan lyhytaikaiset velat (ilman saatuja ennakoita). Tunnusluvun luokitteluasteikko: hyvä = yli 1, tyydyttävä = 0,5-1, heikko = alle 0,5.

Current ratio eli käyttöpääomasuhde kertoo nopeakiertoisen omaisuuden (vaihto-omaisuus + lyhytaikaiset saamiset + rahat ja pankkisaamiset) ja nopeakiertoisten velkojen (lyhytaikainen vieras pääoma ilman saatuja ennakoita) suhteen. Tunnusluvun luokitteluasteikko: hyvä = yli 2, tyydyttävä = 1-2, heikko = alle 1.

<b>Rahoituslaskelman tunnusluvut:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
1.000 €	360	731
Investointien tulorahoitus-%	72,9 %	101,9 %
Lainanhoitokate	13,3	11,4
Kassan riittävyys, pv	6	2
Quick Ratio eli maksuvalmiussuhde	0,2	0,1
Current Ratio eli käyttöpääomasuhde	0,2	0,1

Tilinpäätös on liitteenä.

Kustannuspaikkakohtainen tulos esitellään kokouksessa.

Valmistelija: asuntopäällikkö Mika Laulainen, puh. 0400 542265

Päätösehdotus

Asuntopäällikkö

Keuruun Vuokra-asunnot liikelaitoksen johtokunta:

- 1) päättää esittää, että tilikauden alijäämä 6 867,83 € jätetään taaseeseen yli- ja alijäämätilille
- 2) päättää allekirjoittaa tilinpäätöksen ja jättää sen tilintarkastajalle tarkastettavaksi

Päätös

Hyväksyttiin.