

11.3.2021

Aika: Keskiviikkona 7.huhtikuuta 2021 klo 10:00
Paikka: Merimiehenkatu 30, 80100 Joensuu, 2. krs kokoushuone
Esityslista:

- 1 § **Kokouksen avaus**
- 2 § **Läsnäolijoiden toteaminen**
- 3 § **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**
- 4 § **Kokouksen järjestäytyminen**
- puheenjohtajan valinta
 - sihteerin valinta
 - pöytäkirjantarkastajan valitseminen
- 5 § **Kokouksen työjärjestyksen hyväksyminen**
- 6 § **Tilinpäätös vuodelta 2020**
- toimintakertomus, tulos ja tase, liite 1 (1–24)
- 7 § **Tilintarkastuskertomus, liite 2 (25–26)**
- 8 § **Tilinpäätöksen vahvistaminen (tulos ja tase)**
- 9 § **Toimenpiteet, joihin vahvistetun taseen mukainen tulos antaa aihetta**
- 10 § **Vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle**
- 11 § **Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista päättäminen**
- 12 § **Hallituksen valinta (esitys tuodaan kokoukseen)**
- puheenjohtaja ja kahdesta (2) kuuteen (6) varsinaista jäsentä ja heille henkilökohtaisesti valitut varajäsenet
 - Laki yhteishallinnosta vuokratiloissa (649/1990) ohjaa asukkaiden ehdokkaiden nimeämistä.
 - yhtiökokous valitsee puheenjohtajan ja hallitus valitsee keskuudestaan varapuheenjohtajan.

13 §

Tilintarkastajan valinta

Kaupunginvaltuusto on päättänyt 31.8.2020 § 73 että Joensuun kaupungin määräysvallassa olevien tytäryhteisöjen tilintarkastajaksi nimetään tilikausille 2021–2022 BDO Audiator Oy. Liite 3 (27)

14 §

Muut asiat

15 §

Kokouksen päättäminen

Joensuun Kodit Oy

Hallitus

Litteet:

Tilinpäätösasiakirjat 2020

Tilintarkastuskertomus

KH 05.10.2020 § 355 päätös tilintarkastajaehdokkaasta



Y-tunnus 0168143-4

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.1.2020 - 31.12.2020

Joensuun Kodit Oy
Merimiehenkatu 30
80100 Joensuu
Kotipaikka Joensuu
Y-tunnus 0168143-4

Toimintakertomus ja tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2020

Sisällysluettelo	Sivu
Toimintakertomus	1-8
Tuloslaskelma	9-10
Tase	11-12
Rahoituslaskelma	13
Liitetiedot	14-19
Talousarviovertailu	20
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	21
kirjanpitoaineiston säilytys	22
Tilintarkastuskertomus	

Tilinpäätöksen laatija:
Meidän IT ja talous Oy

Tilinpäätöskirja (KPL 3:8.1 §) on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä (KPL 2:10.1 §) ja tilikauden tosineisto vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt (KPL 2:10.2 §).

Tämä tilinpäätöskirja on säilytettävä 31.12.2030 asti.

JOENSUUN KODIT OY:N TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2020

Toimitusjohtajan katsaus

Joensuun Kodit Oy:n missiona on omistaa ja ylläpitää vuokra-asuntoja. Yhtiön tehtävänä on tarjota asiakkaiden elämäntilanteeseen sopivia hinta- ja laatusuhteeltaan kilpailukykyisiä vuokra-asuntoja siten, että yhtiö tulee taloudellisesti toimeen omillaan, omaisuuden arvo säilyy ja asuntojen käyttöaste on korkea.

Tunnusluvut	TA 2020	TOT 2020
Liikevaihto, M€	31,233	28,505
Tulos, M€	-0,291	-0,626
Pysyvät vastaavat, M€	175,332	180,795
Oma pääoma, M€	13,886	13,260
Vieras pääoma, M€	151,198	153,260
Henkilöstö	1	1
Investoinnit, M€	7,0	13,678
Uudet asunnot, kpl	9	9
Peruskorjatut asunnot, kpl	144	144
Asuntojen käyttöaste, %	96,5	90,72
Luottotappiot, % lv:sta	0,52	0,34

Asuntojonossa oli vuoden lopussa 1.060 (1.080) hakemusta. Hakemuksista yhden henkilön ruokakuntien hakemuksia oli 721 kpl eli 68,02 % (63,99). Hakijoista oli yhtiön sisäisiä asunnonvaihtajia 314 kpl eli 29,62 % (28,34 %). Kiireellisessä asunnontarpeessa hakijoista 36 kpl, 3,4 % (12,78 %). Hakemusten määrä on pienempi verrattuna edelliseen vuoteen, ja kiireellisessä asunnontarpeessa olevien määrä oli alemmalla tasolla.

Vuodenvaihteessa vapaana oli 227 (244), asuntoa, joista maaseutualueella 101 (90) asuntoa. Vuoden aikana tehtiin vuokrasopimuksia 873 kpl (908), joista asunnottomille ruokakunnille 68 kpl (113). Asukasvalinnat tukivat hyvin kaupungin konsernilinjauksissa ja asumisen strategiassa asetettujen tavoitteiden toteutumista.

Vuokraus- eli käyttöaste oli 90,72 % (94,52 %). Vuokrausaste vaihteli alueittain: kantakaupunki 92,37 % (96,09), Enon alue 79,91 % (85,80), Kiihtelysvaaran alue 80,93 % (81,76), Pyhäselän alue 86,90 % (91,70) ja Tuupovaaran alue 75,61 % (80,75). Asukasvaihtuvuus oli 18,62 % (19,1 %).

Enon, Tuupovaaran ja Kiihtelysvaaran alueilla käyttöasteet ovat heikoimmat. Kantakaupunki on säilynyt hyvällä tasolla. Kaikilla muilla alueilla on tehtävä toimenpiteitä käyttöasteen nostamiseksi. Alueiden asuntokysyntää ja tarjontaa seurataan aktiivisesti ja sopeutustoimia tehdään tilanteen mukaan.

Talouden tunnuslukuja	2020	2019
Käyttökate %	31,70	34,14
Liiketulos %	2,88	9,42
Poistot M€	8,21	7,24
Omavaraisuus %	7,20	7,60
Maksuvalmius QR	0,78	2,04

Yhtiön perustiedot

Joensuun Kodit Oy on Joensuun kaupunkikonserniin kuuluva kaupungin täysin omistama yhtiö.

Toimialana on Joensuun kaupungissa sijaitsevien osakehuoneistojen, kiinteistöjen ja vuokramaalla olevien rakennusten omistaminen, hallitseminen ja rakennuttaminen sekä ostaminen ja myyminen sekä rakennusten, asuntojen ja muiden huoneistojen vuokralle antaminen ja ottaminen. Yhtiö on ei-keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö.

Vuoden lopussa yhtiön omistuksessa oli 172 kiinteistössä 4.687 asuinhuoneistoa, yhteispinta-ala 254.874,8 asm². Kiinteistöistä kolme on vapaarahoitteisia, yhteensä 60 asuntoa. Lisäksi yhtiön omistuksessa on viiden vapaarahoitteisen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat As Oy Enon Tuuliharju- nimisen yhtiön osakkeet.

Yhtiöllä on tytäryhtiö, Kiinteistö Oy Jokikadun Pysäköinti, y-tunnus 2264168-5, jonka osakekannasta omistusosuus on 30 osaketta (63 %). Asunto Oy Enon Tuuliharju on osakkuusyhtiö, jossa Joensuun Kodeilla on viisi huoneistoa, 2.385 osaketta, omistusosuus 37 %.

Kaikki kiinteistöt on vakuutettu kiinteistön täysarvovakuutuksilla Pohjola Vakuutus Oy:ssä.

Yhtiön toimintaan vaikuttavien ns. yleishyödyllisyysäännösten takia voitonjako, lainanotto ja vakuudenanto ovat rajoitetut.

Talous

Yhtiön taloudellinen tila ja maksuvalmius olivat kunnossa. Liikevaihto oli 28,505 milj. euroa (29,319).

Kiinteistöjen hoitokulut olivat 19,657 M€ (19,483). Vaikutus vuokraan oli 6,67 euroa/asm²/kk (6,28). Tavoite- ja tulossopimuksessa asetetut tavoitteet toteutuivat hyvällä tasolla.

Vuokrasaamiset olivat vuoden lopussa 588.099,46 euroa (582.708,53) eli 2,06 % vuokratuotoista. Tilanne edellyttää vuokravalvonnalta entistä tehokkaampia, kohdennettuja perintätoimenpiteitä ja ennakkoneuvontaa. Hallitus on kiristänyt perintäprosessia lain puitteissa äärimmilleen. Vuoden aikana pantiin toimeen 28 (23) häätöä vuokratästä takia. Häiriöiden vuoksi purettiin 13 sopimusta (13). Huomautuksia annettiin 218 kpl, 1. varoituksia 47 kpl ja 2. varoituksia 17 kpl. Vuokravakuuksia oli yhtiön hallussa 1.197.649,28 euroa.

Tyhjänä olleista asunnoista aiheutui vuokramenetyksiä 2.709.828,76 euroa (1.574.371,55), josta muodostui 826.634,13 euroa (630.688,99) maaseutualueen kohteista. Kuluvaikutus oli 0,88 €/asm²/kk.

Luottotappioita kirjattiin 95.932,10 euroa (139.162,02) eli 0,34 % liikevaihdosta, mikä alitti tavoite- ja tulossopimuksen asetetun enimmäisrajan 0,50 %. Jälkipierintätuotot olivat 54.155,92 euroa (53.324,51).

Osakepääoma oli vuoden lopussa 7.872.000 euroa (39.360 osaketta, nimellisarvo 200 euroa/osake). Oma pääoma oli yhteensä 13.259.892,43 euroa.

Tuloslaskelman mukainen tulos oli -626.710,23 euroa.

Lainat

Pitkäaikaista lainaa oli vuoden lopussa 138.726.082,96 € (137.392.105,94 €). Korkokulut olivat 1.428.186,48 euroa (1.412.400,51 €) ja maksettu keskimääräinen korko 0,967 %. Lyhytaikaisissa lainoissa on varaus lainojen lyhennyksiin noin 8.912.100,72 euroa, joten lainaa on kaikkiaan 147.638.183,68 euroa.

Lainat eri rahoittajilta kiinnitysvakuudella

Valtiokonttori	19.666.920,99
Joensuun kaupunki	4.219.142,80
Nordea Pankki Suomi Oy	769.906,48
Kuntarahoitus Oyj	37.452.347,00
Handelsbanken	17.796.353,11
P-K:n Osuuspankki	950.120,25
Danske Bank	2.400.000,00

Lainat ilman vakuutta tai kaupungin takauksella

Joensuun kaupungin III sijalainat (ilman vakuutta)	11.592.081,56
Joensuun kaupungin muut lainat (ilman vakuutta)	1.064.837,12
Joensuun kaupungin pääomalainat	267.080,08
Nordea Suomi Oy	5.217.250,00
Kuntarahoitus Oyj	20.540.378,00
Pohjola Pankki Oyj	1.331.601,56
P-K:n Osuuspankki	11.775.000,00
Danske Bank	906.904,73
Handelsbanken	11.688.260,00

Yhtiöllä oli seuraavat pääomalainat:

Entinen Kiinteistö Oy Pyhäselän Vuokrataloilta 99.230,88 euroa. Laina erääntyy maksettavaksi sitten, kun valtion asuntorahaston (asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus eli ARA) myöntämien lainojen viimeiset lyhennyserät on maksettu. (korko 6 kk euribor + 1,5 %). Korkoa maksettiin 1.174,90 €.

Entinen Kiinteistö Oy Kiihtelysriiviltä kaksi pääomalinää; 89.524,94 euroa ja 78.324,26 euroa: Ensiksi mainittu laina on koroton 31.12.2030 saakka, ellei yhtiön velkasaneerausohjelmaa muuteta siten, että korkoa voidaan laskuttaa velkakirjan ehtojen mukaisesti. Vuoden 2031 alusta alkaen korko on valtiovarainministeriön vahvistama peruskorko lisättynä 1 %:n marginaalilla.

Toisen lainan lyhentäminen alkaa vasta, kun Kiinteistö Oy Kiihtelysriiville myönnetyt ja Kiihtelysvaaran kunnanvaltuuston 13.6.2002 § 33 hyväksymän vapaaehtoisen velkajärjestelyn mukaiset valtion asuntolainat on maksettu kokonaisuudessaan takaisin valtiokonttorille. Lainalle ei peritä korkoa eikä viivästyskorkoa. Pääomalinajoja on yhteensä 267.080,08 €.

Tilikauden aikana nostettiin peruskorjauskohteiden rahoittamiseen uusia korkotukilainoja yhteensä 10.121.835 M€, joiden vakuudeksi annettiin kiinnitykset ja valtion täytetäkaus. Joensuun kaupunki myönsi III sijalainaa yhteensä 128.628 €.

Peruskorjaukset

Mäntyläntie 22 Joensuu, kerrostalon peruskorjaus valmistui kesäkuussa. Kohteessa on 44 asuntoa, asuntoala 2.442 m². Toteutuneet kustannukset olivat 5.272.830 €.

Sepänkatu 45–47 Joensuu, kerrostalon peruskorjaus valmistui kesäkuussa. Kohteessa on 31 asuntoa, asuntoala 1.640,5 m². Toteutuneet kustannukset olivat 2.899.038 €.

Äkkiväärä 11 Joensuu, kerrostalon peruskorjaus valmistui heinäkuussa. Kohteessa on 39 asuntoa, asuntoala 2.162,5 m². Toteutuneet kustannukset olivat 3.531.173 €.

Latolankatu 3 Joensuu, kerrostalon peruskorjaus valmistui marraskuussa. Kohteessa on 30 asuntoa, asuntoala 1.531,5 m². Toteutuneet kustannukset olivat 2.757.400 €.

Uustuotanto/hankinnat

Yhtiö teki sopimuksen 11.10.2018 Elisa Oyj kanssa KTV- ja laajakaistapalvelujen toimittamisesta taloihin rakennuttamalla kuituyhteydet yhteensä 4020 kotiin kantakaupungin ja Reijolan alueella. Rakentaminen toteutettiin kesäkuuhun 2020 mennessä.

Kaisanet Oy toimitti KTV- ja laajakaistapalvelut Hammaslahden ja Niittylahden taloihin rakennuttamalla kuituyhteydet yhteensä 141 kotiin vuoden 2020 aikana.

Reijolassa Huvimäentie 19 ja Huvimäentie 21 taloissa siirryttiin öljylämmityksestä maalämpöön.

Vuosikorjaukset

Yhtiö toteuttaa vuosikorjauksia budjetin ja vuosittain laaditun korjausmäärärahojen käyttösuunnitelman pohjalta. Vuosikorjauksiin käytettiin tilikaudella yhteensä **6.591.413,16 €**. Merkittävimpiä kustannuksia syntyy huoneistojen sisäpuolisista korjauksista (2.997.302,60), vesi- ja viemärijärjestelmien korjauksista (596.244,71), Save-järjestelmän korjaukset (439.081,40), ilmastointijärjestelmien korjaukset (184.068,89), sähköjärjestelmien korjaukset (246.838,09), kattorakenteiden korjaukset (313.096,45), ulkoseinien korjaukset (682.733,12), sauna-pesula-osastojen korjaus (271.171,75) ja useista muista korjauskohteista.

Korjausmäärärahojen käyttösuunnitelman pohjalta toteutettiin mm. seuraavien kohteiden korjauksia:

- Alatie 23 julkisivujen korjaukset ja maalaus
- Iiksenvaarantie 37 ikkunoiden ja ovien uusinta
- Julkisivusaumauksia: Pesolantie 3, Talastie 2, Merimiehenkatu 28, Karsikonkatu 10
- Jyväkuja 1 (korvasi Äkkiväärä 3 vesikaton saneerauksen), vesikaton saneeraus
- Merimiehenkatu 28 puutalon julkisivujen ja vesikaton kunnostukset ja maalaus
- Oravanmarjantie 8 julkisivujen kunnostus ja maalaus
- Papintie 16 sisäilmakorjaukset
- Pyörretie 16 julkisivujen kunnostus ja maalaus
- Talvipäiväntie 1 julkisivujen ja parvekkeiden kunnostus
- Välitie 3 julkisivujen kunnostus ja maalaus
- Äkkiväärä 6 talotekniikan peruskorjaus, ikkunoiden ja ovien sekä kalusteovien uusinta, yleisten tilojen peruskorjaus
- lämmönvaihtimien uusinta: Äkkiväärä 6
- IV-nuohoukset useista kohteista
- SAVE purkutyöt useista kohteista.

Lisäksi toteutettiin seuraavat lisähankkeet

- Latolankatu 21 huoneistomuutokset
- Pitkäpelto 1 valesokkelikorjaukset
- Talvipäiväntie 1 vesikaton saneeraus
- Riihisärkänkatu 8 purkaminen.

Vuodelta 2019 vuodelle 2020 siirtyneet ja toteutetut korjaushankkeet

- Huvimäentie 19 ja 21 lämmitysmuodon muutos: Öljy -> Maalämpö
- Kesäyönkatu 1 julkisivujen kunnostus ja maalaus
- Ahvalontie 2 julkisivujen kunnostus ja maalaus
- Huvimäentie 19 ja 21 julkisivujen kunnostus ja maalaus.

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 8.4.2020. Hallitus kokoontui vuoden aikana 14 kertaa.

Yhtiön hallituksen kokoonpano oli 8.4.2020 alkaen seuraava:

Varsinainen jäsen	Varajäsen
• Eero Hirvonen, pj.	Pauli Tahvanainen
• Juhani Rouvinen, varapj.	Anne Meriläinen
• Pasi Hartikainen	Eeva Saarelma-Laakkonen
• Satu Jumppanen	Kari Surakka
• Vilja Väisänen	Leo Laakkonen
• Raija Pellikka (asukasedustaja)	
• Pia Lemmetyinen (asukasedustaja)	Timo Varis (asukasedustaja)

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Eero Hirvonen ja varapuheenjohtajaksi Juhani Rouvinen. Kaikki valitut ovat Suomen kansalaisia.

Asukasvalintajaoksen muodostivat Eero Hirvonen puheenjohtajana (varalla Pasi Hartikainen) sekä Pia Lemmetyinen (varalla Jarkko Koivisto) ja Juha Heikura (varalla Eeva Lehikoinen).

Henkilöstö ja ostopalvelut

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Juha Heikura 20.9.2020 saakka ja 1.12.2020 alkaen Rauno Mehtonen ja heidän sijaisenaan Eeva Lehtikainen. Toimitusjohtaja oli ainoa yhtiön palkkalistoilla ollut työntekijä. Isännöinti ml. asukasisännöinti ja tekninen isännöinti, asukasvalintatehtävät, vuokravalvontatehtävät ja asiakaspalvelutehtävät ostettiin Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elliltä. Myös alueittainen kiinteistönhuolto sekä kaikki rakentamiseen ja korjaustoimintaan liittyvät palvelut ostettiin ulkoa.

Taloushallinnon palvelut (kirjanpito, ostolaskujen käsittely) on ostettu Meidän IT ja talous Oy:ltä.

Tilintarkastajana toimi KPMG Oy Ab, vastuullinen tilintarkastaja JHT, KHT Jarmo Raati.

Hallinnon palkat ja palkkiot	2020	2019
hallitus	20.734,92	19.495,00
toimitusjohtaja(t)	72.644,61	82.573,43
muut	-7.509,28	15.318,29
henkilösivukulut	11.469,80	18.393,81
Muut palkkiot		
tilintarkastajat	6.741,26	5.868,15
isännöitsijätoimisto	1.098.644,99	1.056.681,64
kiinteistönhuolto	2.366.740,72	2.488.077,06
taloushallinto	119.889,77	135.530,85

Yhtiöllä on käytössä johdon palkitsemisjärjestelmä vuonna 2020. Mahdollinen palkkio maksetaan vuoden 2021 puolella ja enimmäispalkkio on 1 kk:n palkka.

Asukasyhteistyö

Yhtiön talot on jaettu kymmeneen eri alueeseen. Näillä aluejaoilla kokoontuvat alueelliset asukastoimikunnat toteuttamaan asukasdemokratiaa. Kodeilla on asukasdemokratian toteuttajan myös yhteistyöelin, joka kokoontui vuoden aikana 7 kertaa. Yhteistyöelimen puheenjohtajana toimi Satu Mononen 9.6.2020 saakka ja 10.6. 2020 alkaen Rauni Vottonen.

Toimintaympäristö ja riskienhallinta

Suurimmat uhkatekijät yhtiön taloudelle ovat asuntojen tyhjäksi jääminen, korko- ja hintatason nousu sekä ns. korjausvelka. Yhtiö toteutti tilikaudella viisi huonokuntoisen kiinteistön purkuprojektia; Kullervonkuja 4 Tuupovaara, Pielas 2 D-E-talot Kiihtelysvaara, Kotilantie 1 ja 3 Uimaharju ja Riihisärkänkätu 8 Joensuu. Hallitus on reagoinut riskeihin ja hyväksynyt riskikohteiden purkusuunnitelman.

Asuntokannan salkutusohjelmaa ja asuntokantaan kohdistettavia toimenpiteitä arvioidaan vuosittain. Käyttöasteen pitäminen hyvällä tasolla vaatii jatkuvia toimenpiteitä. Kilpailu vuokra-asuntomarkkinoilla on kiristymässä. Yhtiön suuri velkapääoman määrä tuo oman riskilisan talouden hallintaan. Lainasalkun riskiä tulee arvioida vuosittain ja tehdä tarvittavia toimenpiteitä.

Vuoden aikana nostettiin uudet lainat, edullisilla koroilla 10 vuoden kiinteäkorkoisina lainoina, joilla pienennettiin lainasalkun korkoriskiä.

Yhtiön riskienhallintasuunnitelma ja riskiarviointi hyväksyttiin hallituksessa helmikuussa 2020. Pelastussuunnitelmat päivitettiin vuonna 2016. Sisäinen tarkastus on jatkuvaa, pääasiassa hankintojen ja laskujen hyväksymisen kautta tapahtuvaa. Selonteko sisäisestä valvonnasta- raportti on esitetty hallitukselle 18.2.2020 kokouksessa.

Ympäristöön, energiansäästöön ja ilmastoon liittyvät tavoitteet ja vaatimukset asettavat rakentamiselle ja peruskorjaamiselle omat vaateensa. Kaupungin hyväksymä ilmastostrategia ja energiategohkuussopimus sekä bioenergiaan liittyvät tavoitteet otetaan huomioon harkittaessa kohteiden rakennuspaikkoja ja lämmitysmuotoa, samoin suunniteltaessa peruskorjauksia. Kohteiden öljylämmityksestä luovutaan silloin kun se on taloudellisesti perusteltua tai kun järjestelmän käyttöikä on lopussa. Yhtiöllä on käytössä vuonna 2017 hyväksytty ympäristö-ohjelma.

Energianhallintaan kohdennetaan tehostettuja, ohjelmoituja toimenpiteitä tavoitteena kustannussäästöt. Asuntokantaa korjataan ja ylläpidetään suunnitelmallisesti PTS:n mukaisesti. Peruskorjaus- ja purkus suunnitelmia on käsitelty 28.10.2019 päivätyssä kiinteistöselvitys ja luokittelu -raportissa, jonka hallitus hyväksyi 10.12.2019 kokouksessa.

Yhtiön tulevaisuuden näkymät

Liikevaihdoksi tilikaudelle 2021 on budjetoitu 30,091 milj. euroa. Yhtiö säilytti vuokrat tilikauden 2020 tasolle vuodelle 2021 keskivuokran ollessa 9,95 €/asm2/kk. Vuokraan sisältyy varautuminen asuntojen tyhjänä oloon ja luottotappioihin.

Uustuotantoa rakennetaan vain sellaisille paikoille ja sellaiseen tarkoitukseen, että kohteilla on pitkällä aikavälillä kysyntää. Yhtiö osallistuu kaupunginvaltuuston omistajapoliittisen linjauksen mukaisesti erityisryhmien asuntojen tuottamiseen ja ylläpitämiseen.

Kattavan peruskorjauksen piiriin tulee vuosittain noin 3–4 kohdetta. Pääpaino on asuntokannan ylläpitävässä, ennaltaehkäisevässä korjaus- ja huoltotoiminnassa. Ylläpitorahoja pyritään lisäämään vuosi vuodelta.

Investoinnit uustuotantoon ja peruskorjauksiin ovat vuosina 2020–2021 ARA: n laina- ja avustuspäätösten mukaan noin 7–10 milj. euroa/vuosi.

Hallitus on arvioinut vuoden 2020 alussa puhjenneen ja nopeasti laajentuneen virusepidemian vaikutuksia yhtiön markkinaympäristöön, työntekijöihin ja liiketoimintaan. Virusepidemialla ei toistaiseksi ole ollut merkittävää vaikutusta yhtiön palvelujen kysyntään. Yhtiön hallitus ja johto seuraavat tarkasti koronavirustilanteen kehittymistä ja päivittävät arviotaan epidemian vaikutuksista tilanteen edetessä.

Selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnasta

Toimintojen kehittämistä tarkastellaan jatkuvasti talouden ja kiinteistönhoidon ja asiakastyytyväisyyden näkökulmasta. Penttilänrannan monisukupolvikortteli rakennushanke on tuottanut uudenlaista yhteisöllistä asumista Joensuussa. Yhtiö osallistuu aktiivisesti täydennysrakennusalueiden kaavoitushankkeisiin, jos osallistumisesta on hyötyä yhtiölle uustuotanto- ja peruskorjaushankkeissa. Yhtiön hallitus on hyväksynyt energiansäästöohjelman, jonka tavoitteiden toteuttamiseksi tutkitaan ja toteutetaan hyviksi havaittuja energiansäästötoimenpiteitä yhtiön rakennus- ja peruskorjausprojekteissa. Yhteisöllisyyden kehittämisessä asukkaiden keskuudessa taloissa tehdään yhteistyötä mm. yleishyödyllisten yhteisöjen kanssa.

Hallituksen esitys voittovarojen käyttämisestä ja kirjaamisesta

Hallitus esittää, että tilikauden tulos -626.710,23 euroa kirjataan voitto- ja tappiotilille ja että osinkoa ei jaeta.

JOENSUUN KODIT OY

TULOSLASKELMA

Y-tunnus 0168143-4

	31.12.2020	31.12.2019
Vuokrat	28 137 887,73	29 048 516,47
Käyttökorvaukset	367 570,49	271 337,66
LIIKEVAIHTO	28 505 458,22	29 319 854,13
Muut kiinteistön tuotot	286 045,90	396 650,62
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-85 870,25	-117 386,72
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-9 827,68	-16 688,62
Muut henkilösivukulut	-1 642,12	-1 705,19
Henkilösivukulut yhteensä	-11 469,80	-18 393,81
Henkilöstökulut yhteensä	-97 340,05	-135 780,53
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-8 215 846,08	-7 249 895,57
Arvon.al.pys.vast.hyödykkeistä	0,00	0,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-8 215 846,08	-7 249 895,57
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-1 418 095,43	-1 342 198,36
Käyttö- ja huolto	-2 616 319,50	-2 791 865,58
Ulkoalueiden huolto	-89 787,43	-150 811,25
Siivous	-317 256,25	-337 743,45
Lämmitys	-3 935 214,24	-3 998 190,37
Vesi ja jätevesi	-1 510 316,36	-1 421 695,06
Sähkö ja kaasu	-776 247,84	-738 198,80
Jätehuolto	-771 408,64	-753 632,88
Vahinkovakuutukset	-370 748,23	-338 920,83
Vuokrat	-372 062,14	-366 414,78
Kiinteistövero	-837 149,95	-837 401,29
Korjaukset	-6 591 413,16	-6 391 953,99
Muut hoitokulut	-7 939,78	-14 465,35
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-19 613 958,95	-19 483 491,99
Luottotappiot	-41 776,18	-85 837,51
Muut kiinteistön kulut	-1 581,14	-793,84
Muut kulut yhteensä	-19 657 316,27	-19 570 123,34
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	821 001,72	2 760 705,31

Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	47 273,78	70 138,45
Korko- ja muut rahoituskulut	-1 428 186,48	-1 412 400,51
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 380 912,70	-1 342 262,06
 VOITTO(TAPPIO) ENNEN TP-SIIRTOJA JA VEROJA	 -559 910,98	 1 418 443,25
 Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron lisäys/vähennys	-66 799,25	-2 984 680,17
Asuintalovaraus	0,00	2 067 414,94
Vapaaehtoisten varausten muutos	-66 799,25	-917 265,23
 Tuloverot	 0,00	 0,00
 TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	 -626 710,23	 501 178,02

JOENSUUN KODIT OY	TASE	TASE
Y-tunnus 0168143-4		
Vastaavaa	31.12.2020	31.12.2019
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	836 698,16	838 066,96
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	6 441 591,16	6 400 107,54
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	2 253 654,68	2 282 895,44
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	166 236 686,39	159 185 507,86
Koneet ja kalusto	1 784 510,39	996 153,21
Ennakkomaksut ja kesk.er.hankinnat	2 002 400,54	4 390 268,43
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	178 718 843,16	173 254 932,48
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	756 337,17	756 337,17
Muut osakkeet ja osuudet	483 061,27	483 061,27
Sijoitukset yhteensä	1 239 398,44	1 239 398,44
Pysyvät vastaavat yhteensä	180 794 939,76	175 332 397,88
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	588 099,46	582 708,53
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 197 649,28	4 237 795,34
Muut saamiset	82 259,55	18 352,25
Siirtosaamiset	2,06	108 919,69
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 868 010,35	4 947 775,81
Rahat ja pankkisaamiset	1 484 921,33	2 365 939,64
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	3 352 931,68	7 313 715,45
Vastaavaa yhteensä	184 147 871,44	182 646 113,33

JOENSUUN KODIT OY	TASE	TASE
Y-tunnus 0168143-4		
Vastattavaa	31.12.2020	31.12.2019
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	7 872 000,00	7 872 000,00
Vararahasto	249 153,51	249 153,51
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	5 100 549,68	5 100 549,68
Muut rahastot yhteensä	5 100 549,68	5 100 549,68
Edellisten tilikausien voitto/tappio	664 899,47	163 721,45
Tilikauden voitto/tappio	-626 710,23	501 178,02
Oma pääoma yhteensä	13 259 892,43	13 886 602,66
TILINPÄÄTÖSSIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	7 738 967,07	7 672 167,82
Vapaaehtoiset varaukset		
Asuinalovaraukset	9 888 818,85	9 888 818,85
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	17 627 785,92	17 560 986,67
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Pääomalainat	267 080,08	267 080,08
Lainat rahoituslaitoksilta	122 393 070,81	120 373 202,90
Saadut ennakot	13 426,00	13 777,00
Velat saman konsernin yrityksiltä	16 065 932,07	16 751 822,96
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	138 739 508,96	137 405 882,94
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	8 101 971,31	9 358 770,20
Saadut ennakot	442 355,38	434 258,26
Ostovelat	1 914 320,09	1 288 746,49
Velat saman konsernin yrityksille	2 504 001,77	1 234 215,66
Muut velat	1 203 403,80	1 192 881,60
Siirtovelat	354 631,78	283 768,85
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	14 520 684,13	13 792 641,06
Vieras pääoma yhteensä	153 260 193,09	151 198 524,00
Vastattavaa yhteensä	184 147 871,44	182 646 113,33

RAHOITUSLASKELMA

	2020	2019
Liiketoiminnan rahavirta:		
Myynnistä saadut maksut (vuokrat)	28 657 337,95	29 077 917,09
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	283 801,68	396 050,80
Maksut liiketoiminnan kuluista	-16 083 891,79	-18 624 396,42
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	12 857 247,84	10 849 571,47
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-1 438 151,18	-1 419 427,54
Saadut korot liiketoiminnasta	47 273,78	70 138,45
Liiketoiminnan rahavirta ennen satunnaisia eriä	11 466 370,44	9 500 282,38
Liiketoiminnan satunnaisista eristä johtuva rahavirta (netto)	0,00	0,00
Liiketoiminnan rahavirta (A)	11 466 370,44	9 500 282,38
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-13 678 387,96	-9 948 773,59
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	663,08	5 022,77
Svop lisäys	0,00	0,00
Asuintalovaruksen lisäys	0,00	0,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,00	0,00
Investointien rahavirta (B)	-13 677 724,88	-9 943 750,82
Rahoituksen rahavirta:		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	10 250 463,00	7 550 111,96
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-10 214 623,50	-8 742 611,95
Lyhytaikaisten lainojen nostot	1 294 496,63	
Osakepääoman korotus	0,00	0,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako	0,00	0,00
Rahoituksen rahavirta (C)	1 330 336,13	-1 192 499,99
Rahavarojen muutos/vähennys (A+B+C)	-881 018,31	-1 635 968,43
Rahavarat tilikauden alussa	2 365 939,64	4 001 908,07
Rahavarat tilikauden lopussa	1 484 921,33	2 365 939,64
	-881 018,31	-1 635 968,43

JOENSUUN KODIT OY

LIITETIEDOT Tilinpäätökseen 31.12.2020

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Arvostusperiaatteet ja -menetelmät (KPA 2:2.1,2 ja KPA 2:3.1,3)

Pysyviin vastaaviin merkityt aineettomat hyödykkeet on arvostettu suunnitelmapoistoin ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettyyn muuttuvaan hankintamenoonsa ja aineelliset hyödykkeet suunnitelman mukaisilla poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettyyn muuttuvaan hankintamenoonsa.

Pysyvien vastaavien sijoitukset on arvostettu hankintamenoonsa vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla.

Saamisiin merkityt myynti- ja muut saamiset on arvostettu nimellisarvoonsa tai tätä alhaisempaan todennäköiseen arvoonsa. Velat on arvostettu nimellisarvoonsa.

Rahoituslaskelma on laadittu kirjanpitolautakunnan yleisohjeen (30.1.2007) mukaisena rahavirtalaskelmana. Rahoituslaskelmassa esitetyt rahavarat sisältävät rahaksi tarvittaessa muutettavat pankkisaamiset. Liiketoiminnan rahavirta on esitetty suoraan esittämistapaa noudattaen.

Jaksotusperiaatteet ja -menetelmät (KPA 2:2.1,2 ja KPA 2:3.1,3)

Yhtiön pysyviin vastaaviin kuuluvien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankintamenot poistetaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti. Poistoina kirjataan kuluksi hankintameno arvioituna taloudellisena pitoaikana.

Poistoajat ja -menetelmät:

Aineettomat hyödykkeet

Muut pitkävaikutteiset menot

5-10 vuotta

tasapoisto

Aineelliset hyödykkeet

Asuinrakennukset

4 %

menojäätännöspoisto

Rakennelmat

20 %

menojäätännöspoisto

Väestönsuojat

25 %

tasapoisto

Rakennuksen tekn.laitteet

25 %

menojäätännöspoisto

Koneet ja kalusto

25 %

menojäätännöspoisto

Poistot ja arvonalentumiset

2020

2019

Asuinrakennukset

7 512 414,46

6 721 134,84

Rakennelmat

1 268,69

1 585,87

Väestönsuojat

0,00

0,00

Rakennusten koneet ja laitteet

344 627,13

246 391,05

Koneet ja laitteet

356 167,00

279 415,01

Muut pitkävaikutteiset menot

1 368,80

1 368,80

8 215 846,08

7 249 895,57

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

15

	2020	2019
Muut kiinteistön tuotot		
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	2244,32	599,82
Saadut vahingonkorvaukset	3 857,23	39 373,01
Muut kiinteistön tuotot	44 036,08	54 601,91
Asukaslaskutustuotot	122 534,57	175 898,69
Edelleen laskutetut tuotot	113 373,80	126 177,19
Muut kiinteistön tuotot	286 046,00	396 650,62
Korkotuotot		
Korkotuotot	4 315,85	4 080,57
Perintämaksutuotot omasta perinnästä	42 957,93	66 057,88
Korkotuotot	47 273,78	70 138,45

TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2020	2019
Aktivoidut korkomenot hyödykkeen hankintamenoon (KPA 2:4.1,8)		
Aktivoidut korkomenot/rakennukset	297 075,24	266 154,02
Aktivoidut korkomenot/keskeneräiset käyttöom.hankinnat	191,28	4 474,42
Poistamattomat aktivoidut korkomenot	297 266,52	270 627,44

Pysyvien vastaavien muutokset

Osakkeet ja osuudet

	Omistussuus %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Yritys			
Klnt.Oy Jokikadun Pysäköinti, Joensuu	63	580 806,99	-42 069,72
Asunto Oy Enon Tuuliharju, Joensuu	37	1 305 533,33	-3 239,68

Käyttöomaisuus

	2020	2019
Muut pitkävaikutteliset menot/poistokelpoiset		
Muut pitkävaikutteliset menot 1.1	10 986,85	12 355,65
Lisäys	0,00	0,00
Poisto	-1 368,80	-1 368,80
Muut pitkävaikutteliset menot 31.12.	9 618,05	10 986,85
Poistokelvoton	827 080,11	827 080,11
Muut pitkävaikutteliset menot yhteensä 31.12.	836 698,16	838 066,96

Aineelliset hyödykkeet

Omistuskilinteistöt

Maa- ja vesialueet 1.1.	5 025 193,08	5 023 334,08
Lisäys	0,00	1 859,00
Maa- ja vesialueet 31.12.	5 025 193,08	5 025 193,08
Liittymismaksut 1.1.	790 427,61	790 427,61
Siirto vuokratuista	55 317,24	0,00
Siirto vuokrattuihin	-78 737,40	0,00
Liittymismaksut 31.12.	767 007,45	790 427,61
Sähkölittymä 1.1	74 563,77	74 563,77
Sähkölittymä 31.12	74 563,77	74 563,77
Vesilittymä 1.1	83 456,40	83 456,40
Vesilittymä 31.12	83 456,40	83 456,40
Lämpöliittymä 1.1	378 894,71	378 894,71
Siirto vuokratuista	43 724,58	0,00
Lämpöliittymä 31.12	422 619,29	378 894,71
Ktv-liittymä 1.1	47 571,97	47 571,97
Lisäys	1 835,20	0,00
Siirto vuokratuista	19 344,00	0,00
Ktv-liittymä 31.12	68 751,17	47 571,97
Yhteensä	1 416 398,08	1 374 914,46
	6 441 591,16	6 400 107,54

Kilnteistöjen vuokraolkeudet

Liittymismaksut 1.1.	731 641,88	731 641,88
Siirto omistetuista	78 737,40	
Siirto omistettuihin	-55 317,24	0,00
Liittymismaksut 31.12.	755 062,04	731 641,88
Sähköliittymä 1.1	215 895,81	210 460,49
Lisäys	5 330,00	9 270,00
Vähennys	0,00	-3 834,68
Sähköliittymä 31.12	221 225,81	215 895,81
Vesiliittymä 1.1	189 576,29	189 576,29
Vähennys	-1 581,14	0,00
Vesiliittymä 31.12	187 995,15	189 576,29
Lämpöliittymä 1.1	977 180,78	977 180,78
Siirto omistettuihin	-43 724,58	0,00
Lämpöliittymä 31.12	933 456,20	977 180,78
Puhelinliittymä 1.1	433,46	433,46
Puhelinliittymä 31.12	433,46	433,46
Ktv-liittymä 1.1	163 680,75	113 832,75
Lisäys	6 658,80	49 848,00
Siirto omistettuihin	-19 344,00	0,00
Ktv-liittymä 31.12	150 995,55	163 680,75
Muut liittymismaksut 1.1	4 486,47	4 486,47
Muut liittymismaksut 31.12	4 486,47	4 486,47
Yhteensä	2 253 654,68	2 282 895,44
Yhteensä	8 695 245,84	8 683 002,98
Rakennukset 1.1.	158 302 590,69	158 797 145,35
lisäys	13 628 905,37	6 227 962,29
vähennys	-981 744,54	-312 672,39
poisto	-6 530 669,92	-6 409 844,56
Rakennukset 31.12.	164 419 081,60	158 302 590,69
Rakennuksen arvonkorotus	33 637,59	33 637,59
Rakennelmat 1.1	6 343,48	7 929,35
Poisto	-1 268,69	-1 585,87
Rakennelmat 31.12.	5 074,79	6 343,48
Rakennuksen tekniset laitteet 1.1.	842 936,10	959 594,23
lisäys	1 280 583,44	129 732,92
vähennys	-125,20	-111,04
poisto	-344 501,93	-246 280,01
Rakennuksen tekniset laitteet 31.12.	1 778 892,41	842 936,10
Koneet ja kalusto 1.1.	996 153,21	1 049 994,86
lisäys	1 144 524,18	225 573,36
vähennys	-1 105,76	-71,28
poisto	-355 061,24	-279 343,73
Koneet ja kalusto 31.12.	1 784 510,39	996 153,21
Keskeneräiset hankinnat	2 002 400,54	4 390 268,43
Yhteensä	178 718 843,16	173 254 932,48

Saamisten erittely	17	
	2020	2019
Myyntisaamiset vuokralaisilta		
Vuokrasaamiset	432 271,84	421 007,26
Korjaussaamiset	155 827,62	161 701,27
	588 099,46	582 708,53
Saamiset emoyhteisöiltä		
Lainasaamiset, konsernitilit	1 197 649,28	4 058 378,34
Muut konsernisaamiset	0,00	179 417,00
	1 197 649,28	4 237 795,34
Oma pääoma	2020	2019
Osakepääoma 1.1.	7 872 000,00	7 872 000,00
Osakepääoma 31.12.	7 872 000,00	7 872 000,00
Vararahasto 1.1.	249 153,51	249 153,51
Vararahasto 31.12.	249 153,51	249 153,51
Sidottu oma pääoma 31.12.	8 121 153,51	8 121 153,51
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1	5 100 549,68	5 100 549,68
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12	5 100 549,68	5 100 549,68
Edellisten tilikausien voitto/tappio	664 899,47	163 721,45
Tilikauden voitto/tappio	-626 710,23	501 178,02
	38 189,24	664 899,47
Vapaa oma pääoma 31.12.	5 138 738,92	5 765 449,15
Oma pääoma yhteensä	13 259 892,43	13 886 602,66
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	5 138 738,92	5 765 449,15
Hallituksen esitys voittovarojen käyttämisestä ja kirjaamisesta		
Hallitus esittää, että tilikauden tulos -626 710,23 euroa kirjataan voitto- ja tappioutilille ja että osinkoa ei jaeta.		
Tilinpäätössiirtojen kertymä	2020	2019
Asuintalovaraus 2015	2 498 188,85	2 498 188,85
Asuintalovaraus 2016	2 030 800,00	2 030 800,00
Asuintalovaraus 2017	2 465 190,00	2 465 190,00
Asuintalovaraus 2018	1 799 000,00	1 799 000,00
Asuintalovaraus 2019	1 095 640,00	1 095 640,00
	9 888 818,85	9 888 818,85
Vieras pääoma		
Velat emoyhteisöille	2020	2019
Lyhytaikaiset ostovelat		
Joensuun kaupunki	1 171,80	1 505,40
Joensuun Vesi	155 512,72	146 410,56
Lyhytaikaiset lainat	2 104 626,04	851 117,04
Korkovelat	13 564,95	18 121,85
	2 274 875,51	1 017 154,85
Velat konserniin kuuluville muille yhteisöille:	2020	2019
Ostovelat:		
Joensuun Pysäköinti Oy	56 463,54	55 170,78
Opiskelija-asunnot Oy Jns Elli	135 990,80	88 284,53
Puhas Oy	50 236,87	89 497,83
Karelia AMK Oy	0,00	2 229,52
	242 691,21	235 182,66

Velat, jotka erääntyvät 5 vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua

	2020	2019
Joensuun kaupunki	14 119 276,67	14 641 032,84
Valtiokonttori	6 510 134,77	8 513 155,37
Muut rahalaitokset	84 614 935,32	82 659 851,20
	105 244 346,76	105 814 039,41

Valtiokonttorin vuosimaksulainoilla on lyhennyssuunnitelma tilinpäätöshetkellä vain 28.02.2021. saakka joten sen jälkeiset lyhennysmäärät ovat annetun ennusteen mukaisia.

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät (KPA 2:5.1,4)	2020	2019
Lomapalkat	951,44	34 885,14
Lainojen korkojaksotukset	208 834,30	218 799,00
Laskuttamattomat rakennuskulut	144 846,04	30 084,71
	354 631,78	283 768,85

VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Annetut pantit ja vastuusitoumukset

Omasta velasta	2020	2019
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	259 453 464,62	245 109 762,83
Yhtiön hallussa olevat kiinnitykset	30 012 731,51	30 012 731,51
	289 466 196,13	275 122 494,34
Sisältää emoyhteisölle pantattuja kiinnityksiä	43 462 290,16	43 462 290,16

Yhtiön lainat/vakuudet

Rahalaitosten ja muiden luotonantajien velkojen vakuutena - kiinnitykset, panttikirjat	83 254 790,63	78 992 948,34
Jns kaup. III-sijalainat, joille ei ole annettu vakuutta	11 592 081,56	11 908 533,59
Jns kaup. muut lainat ilman vakuutta	1 064 837,12	1 064 837,12
Pääomalainat	267 080,08	267 080,08
Joensuun kaupungin omavelkainen takaus	51 459 394,29	55 368 594,05
Lainat yhteensä	147 638 183,68	147 601 993,18

Muut vastuut	2020	2019
Yrityskortit	50,00	1505,57
Leasing vastuut vuokra-aika päättyy 31.3.2024	923,28	0,00
josta erääntyy seuraavalla tilikaudella	230,82	0,00
Vuokravastuut vuokra-aika päättyy 2038-2050	57745,58	60040,69

Arvonlisäverolain 33 §:n mukainen palautusvastuu

Valmistumisvuosi	tarkistusvuosia jäljellä	2020	2019
2012	1	29 296,50	58 593,00
2013	2	15 427,48	23 141,22
2014	3	116 054,35	154 739,14
2016	5	386 755,80	464 106,96
2018	7	446 950,77	510 800,88
		994 484,90	1 211 381,20

Johdannais sopimukset

	2020	2019
Suojatakseen vaihtuvakorkoista lainasalkkua korkoriskiltä yhtiö on solminut koronvaihtosopimuksen. Sopimuksen jatko-osa astui voimaan 21.11.2017 ja se on voimassa 5 vuotta. Sopimuksen arvomuutosta ei ole merkitty tuloslaskelmaan eikä taseeseen. Sopimuksen tulosvaikutukset kirjataan sopimuskauden aikana tilikausittain. Mikäli sopimus olisi purettu 31.12.2020 koko sopimuskaudelta, olisi maksu ollut 363 674,00 euroa.		
Nimellisarvo 31.12.	6 264 000,00	6 438 000,00
Lainasalkun nimellisarvo	20 483 168,35	21 711 953,53
Viitekorko 1 kk euribor		
Kiinteä korko 2,47 %		
Kokonaismarkkina-arvo (pankin ilmoituksen mukaan)	-363 674,00	-523 285,00

	2020	2019
Palveluiden palkkiot		
Tilintarkastus	6 741,26	5 868,15
Isännöinti	1 098 644,99	1 056 681,64
Taloushallinto	119 889,77	135 530,85
Laki- ja konsultointi	12 723,30	13 647,05
Kiinteistönhuolto	2 366 740,72	2 488 077,06
	3 604 740,04	3 699 804,75
Henkilöstön määrä		
Tilikaudella yhtiön palveluksessa ollut henkilöstö	1	1

YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiöllä on 39.360 osaketta, joiden nimellisarvo on 200,00 euroa.

Yhtiön osakkeiden luovutusta koskee vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) 11-15 §:ssä säädettyt rajoitukset.

Ilman yhtiön suostumusta yhtiön osakkeita eivät voi luovutustoimin hankkia muut kuin vuokranmääritystä ja vuokralaisen valintaa. Rajoituksista on tehty merkintä yhtiön osakekirjaan. Yhdistykset ja osakeyhtiöt, joiden koko osakekanta on Kuntien eläkevakuutuksen jäsenyhteisöjen omistuksessa.

RAJOITUKSET

Ara-ryhmän asuntojen luovutusta säätelee aravuokra-asuntojen ja aravuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta laki. Laki säätelee asuntojen myyntiä, vuokranmääritystä ja vuokralaisen valintaa. Rajoituksista on tehty merkintä yhtiön osakekirjaan. Araluvutusrajoitus koskee 169 kiinteistöä. Rajoitukset päättyvät vuosina 2025 -2065. Luovutusrajoituksista vapaita on 3 kiinteistöä.

PÄÄOMALAINAT

	2 020	2 019
Yhtiöllä on kolme oman pääoman ehtoista lainaa.		
Laina nro 1, pääoma	99 230,88	99 230,88
Maksettu korko	1 174,90	1 215,58
Korko 6 kk euribor + 1,5 %		
Laina erääntyy kun valtion asuntorahaston myöntämien lainojen viimeiset lyhennyserät on maksettu		
Laina nro 2, pääoma	89 524,94	89 524,94
Koroton 31.12.2030 saakka, sitten peruskorko + 1,0 %		
Laina erääntyy kun valtion asuntolainat on maksettu kokonaisuudessaan takaisin Valtiokonttorille		
Laina nro 3, pääoma	78 324,26	78 324,26
Koroton 31.12.2030 saakka, sitten kiinteä korko 3,25 %		
Laina erääntyy kun valtion asuntolainat on maksettu kokonaisuudessaan takaisin Valtiokonttorille		
Pääomalainat yhteensä	267 080,08	267 080,08

Lähipiirivastuut ja lähipiiriliiketoimet Joensuun kaupunki-konserni

Vuokravastuut	vuokra-aika päättyy 2031- 2065	vuosivuokra	332 526,01	324 834,26
Liiketoimet on toteutettu tavanomaisin ehdoin				
Palveluiden myynnit, summat eivät sisällä arvonnalisäveroa			659 914,21	709 414,09
Palveluiden ostot, summat sisältävät arvonnalisäveron			4 755 616,51	4 679 601,21

KONSERNIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Konsernitilinpäätös on jätetty laatimatta Koy Jokikadun Pysäköinnin osalta. Yhdistelemättä jättäminen ei vaaranna oikean ja riittävän kuvan antamista toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Emoyhteisö on Joensuun kaupunki, kotipaikka Joensuu.

Jäljennös Joensuun kaupunki -konsernitilinpäätöksestä on saatavilla osoitteesta Rantakatu 20, Joensuu.

Rahayksikkö EURO	Toteutunut 01-12/2020	Vuosibudjetti 01-12/2020	Ero	Tot %
LIIKEVAIHTO				
Vuokrat	28 137 887,73	30 907 725,00	-2 769 837,27	91,04
Käyttökorvaukset	367 570,49	325 282,00	42 288,49	113,00
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	28 505 458,22	31 233 007,00	-2 727 548,78	91,27
MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT				
MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	286 045,90	0,00	286 045,90	0,00
HENKILÖSTÖKULUT				
Palkat ja palkkiot	-85 870,25	-124 932,00	39 061,75	68,73
Eläkekulut	-9 827,68	0,00	-9 827,68	0,00
Muut henkilösivukulut	-1 642,12	0,00	-1 642,12	0,00
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	-97 340,05	-124 932,00	27 591,95	77,91
POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Suunnitelman mukaiset poistot	-8 215 846,08	-10 529 380,00	2 313 533,92	78,03
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHT.	-8 215 846,08	-10 529 380,00	2 313 533,92	78,03
MUUT KULUT				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	-1 418 095,43	-1 240 598,00	-177 497,43	114,31
Käyttö ja huolto	-2 616 319,50	-2 673 075,00	56 755,50	97,88
Ulkomaalaiden huolto	-89 787,43	-199 895,00	110 107,57	44,92
Sivous	-317 256,25	-197 165,00	-120 091,25	160,91
Lämmitys	-3 935 214,24	-4 382 766,00	447 551,76	89,79
Vesi ja jätevesi	-1 510 316,36	-1 715 861,00	205 544,64	88,02
Sähkö ja kaasut	-776 247,84	-871 408,00	95 160,16	89,08
Jätehuolto	-771 408,64	-779 064,00	7 655,36	99,02
Vahinkovakuutukset	-370 748,23	-331 233,00	-39 515,23	111,93
Vuokrat	-372 062,14	-358 843,00	-13 219,14	103,68
Kiinteistövero	-837 149,95	-861 674,00	24 524,05	97,15
Korjaukset	-6 591 413,16	-5 930 008,00	-661 405,16	111,15
Muut hoitokulut	-9 520,92	-50 391,00	40 870,08	18,89
Luottotappiot	-41 776,18	-65 731,00	23 954,82	63,56
Yhteensä	-19 657 316,27	-19 657 712,00	395,73	100,00
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	821 001,72	920 983,00	-99 981,28	89,14
RAHOITUSTUOTOT - KULUT				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Muut korko- ja rahoitustuotot	47 273,78	27 548,00	19 725,78	171,61
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Yhteensä	-1 428 186,48	-1 239 879,00	-188 307,48	115,19
RAHOITUSTUOTOT - KULUT YHTEENSÄ	-1 380 912,70	-1 212 331,00	-168 581,70	113,91
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILIN-				
PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-559 910,98	-291 348,00	-268 562,98	192,18
VAPAAEHTOISEN VARAUKSEN MUUTOS				
Poistoero	251 515,77	0,00	251 515,77	0,00
Asuintalovaraus	-318 315,02	0,00	-318 315,02	0,00
Tuloverot	0,00	0,00	0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-626 710,23	-291 348,00	-335 362,23	215,11

JOENSUUN KODIT OY

21

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Joensuussa 16. helmikuuta 2021



Matti Pesonen
hallituksen puheenjohtaja



Pasi Hartikainen



Satu Jumppanen



Pia Lemmetyinen



Raija Pellikka



Juhani Rouvinen



Leo Laakkonen



Rauno Mehtonen
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Joensuussa 8 . maaliskuuta 2021

KPMG Oy Ab, tilintarkastusyhteisö



Jarmo Raati, KHT, JHT

KIRJANPITOKIRJAT, TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA

Kirjanpitokirjat:

Ostoreskontra sähköisessä muodossa

Vuokrareskontra sähköisessä muodossa

Palkkakortisto ATK-tulosteena ja palkkalaskenta sähköisessä muodossa

Päivä- ja pääkirja sähköisessä muodossa

Tilinpäätöserittelyt erikseen sidottuina paperidokumenttina

Osake- ja osakasluettelot manuaalisina sidottuina paperidokumentteina

TOSITELAJIT**L7**

Vastikelaskut	sähköisessä muodossa	000001	-000045
Automaattisuoritukset	sähköisessä muodossa	000001	-000482
Vastikeresk. manuaalisuoritukset	paperitositteina	000001	-001925
Jälkiperintäsuoritukset	paperitositteina	000001	-000332
Ennakoiden kohdistukset	sähköisessä muodossa	000001	-000033
Tilisiirrot	paperitositteina	000001	-000002
Ennakoiden palautukset	paperitositteina	000001	-000875
Vakuuksien palautukset	paperitositteina	000001	-000735
Hyvityslaskujen palautukset	paperitositteina	000001	-000473
Kirjanpitoon käsinkirjatut	paperitositteina	300001	-300023

Populus

Palkat	sähköisessä muodossa	100001	100015
--------	----------------------	--------	--------

Raundance

Avaussaldot	sähköisessä muodossa	1000	-1002
Muistiot	sähköisessä muodossa	10001	-10161
Käyttöomaisuus	sähköisessä muodossa	34001	-34114
Pankki	sähköisessä muodossa	101001	-101707
Laskut	sähköisessä muodossa	911001	-916469
Ostot	sähköisessä muodossa	8000001	-8016306
Maksut	sähköisessä muodossa	8990001	-8990456
Budjetti	sähköisessä muodossa	2001	-2005

Kirjanpitokirjojen ja tositteiden säilytys

Kirjanpitokirjat säilytetään vähintään kymmenen vuotta ja kirjanpitotositteet vähintään kuusi vuotta paperitositteina ja tallennettuna kirjausjärjestyksessä yhtiön sähköisessä Rondo-arkistossa.



KPMG Oy Ab
Keskuskuja
Kauppakatu 23 A
80100 JOENSUU

Puhelin 020 760 3000
www.kpmg.fi

Tilintarkastuskertomus

Joensuun Kodit Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Joensuun Kodit Oy:n (y-tunnus 0168143-4) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2020. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiimme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviin tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonamme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.



- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidoillisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksemme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdesämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Joensuussa 8. maaliskuuta 2021

KPMG OY AB


Jarmo Raati
KHT, JHT

Tilintarkastajaehdokkaan nimeäminen Joensuun kaupungin tytäryhteisöille tilikausille 2021-2022

KH 05.10.2020 § 355
367/00.00.01.02.04/2020

Kaupunginvaltuusto valitsi kokouksessaan 31.8.2020 § 73 Joensuun kaupungin (emon) tilintarkastusyhteisöksi BDO Audiator Oy:n tilikausille 2021 -2022 ensisijaisesti kuntalain tarkoittamaa tilintarkastusta varten sekä

valitsi nimettäväksi kaupunkikonserniin kuuluvien tytäryhteisöjen tilintarkastajaehdokkaaksi BDO Audiator Oy:n tilikausille 2021-2022.

Konserniohjeen kohdan 11 mukaan kaupungin tytäryhteisön tilintarkastajaksi valitaan kaupungin nimeämä tilintarkastusyhteisö.

Kaupungin ja sen tytäryhteisöjen sekä BDO Audiator Oy:n välillä käytetään Pohjois-Karjalan hankintatoimen laatimaa sopimuspohjaa.

Valmistelija: Sisäisen tarkastuksen yksikkö

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:
Kaupunginhallitus päättää

nimetä valtuuston päätöksen 31.8.2020 § 73 mukaisesti kaupunkikonserniin kuuluvien tytäryhteisöjen tilintarkastajaehdokkaaksi BDO Audiator Oy:n tilikausille 2021 - 2022.

Päätös:
Hyväksyttiin yksimielisesti.