



OPIKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

Y-tunnus 0167853-4

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.1.2020 - 31.12.2020

Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elli
Merimiehenkatu 30
80100 Joensuu
Kotipaikka Joensuu
Y-tunnus 0167853-4

Toimintakertomus ja tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2020

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	1 - 3
Tuloslaskelma	4 - 5
Tase	6 - 7
Rahoituslaskelma	8
Liitetiedot	9 - 16
Talousarviovertailu	17
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	18
Kirjanpitoaineiston säilytys	19
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 ELLIN TOIMINTAKERTOMUS 2020

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE

Vuosi 2020 oli Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Ellin 49. toimintavuosi.

Yhtiön yksistöiden ja perheasuntojen määrällinen kokonaistarjonta ja -kysyntä olivat tasapainossa. Soluasuntojen käyttöaste romahti, kun vaihto-opiskelijoita ei tullut koronan vuoksi Joensuuhun. Koko käyttöaste laski solujen vajaa käytöstä johtuen 91,6 %:iin (ed. vuonna 94,7 %). Soluasuntojen käyttöaste oli 63,9 (ed. vuonna 80,1 %).

Asuntoja hakevien määrät nousivat edellisestä vuodesta noin 13,4 %, asuntohakemuksia jätettiin 4.050 (3.571). Vuoden aikana solmittiin kaikkiaan 1.570 (2.286) vuokrasuhdetta. Ulkomaalaisten opiskelijoiden vuokrasopimuksia oli vuoden aikana 418 (854).

Yhtiön perimät keskimääräiset neliövuokrat olivat:

- 1.1.2020	11,85 €/m ² /kk
- 31.12.2020	11,85 €/m ² /kk

Vuokrat sisältävät lämmön ja veden, sekä 80 %:ssa asunnoista huoneistosähkön. Vuokrankorotusta ei ollut vuonna 2020.

Yhtiö omisti tilikauden lopussa 2 697 asuntoa (2 695).

Vuoden 2014 alusta alkaen Joensuun Elli on tuottanut isännöintipalveluja myös konsernin muille yrityksille.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden päättymisen jälkeen ei ole olennaisia tapahtumia.

ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Yhtiön vuoden 2021 liikevaihdoksi arvioitiin 17.0 milj. euroa ja käyttöasteen olevan 94 %.

Koronalla arvioidaan olevan vähäistä vaikutusta yhtiön toimintaan. Tilanne loppuvuodesta on muuttunut koronamuunnosten myötä ja todennäköisesti vaihto-opiskelijoiden määrä vähenee. Todennäköisempää on, että liikevaihto laskee 16,5 milj. euroon.

Soluasuntojen kysyntä on laskenut ja niitä on tyhjillään lähes koko vuoden ajan. Perheasunnot ovat hyvin tasapainossa ja yksistöitä alkaa olla sopivasti kysyntään nähden. Kysyntä painottuu yhä enemmän keskusta.

ARVIO TOIMINNAN MERKITTÄVIMMISTÄ RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Yhtiön merkittävimmät riskit liittyvät rahoitukseen ja erityisesti korkotason nopeisiin muutoksiin. Rahoituskulut saattavat kasvaa yllättäen tilikauden aikana, johon on hieman varauduttu budjetoinnissa. Tämä ei kuitenkaan aiheuta yhtiölle tilikauden aikana ongelmia maksuvalmiudessa.

Lainoista 50,9 % oli suojattu 1,7 % korkotasoon tilikauden päättyessä.

Yhtiön kaikki rakennukset on vakuutettu kiinteistöjen täysarvovakuutuksin ja muun omaisuuden vahinkoriski on katettu vakuutuksin.

Korona muunnokset voivat vaikuttaa vielä syksyllä vaihto-opiskelijoiden määrään ja käyttöasteen laskuun.

ARVIO JA TUNNUSLUVUT TALOUDELLISESTA ASEMASTA JA TULOKSESTA
SEKÄ MUISTA LIIKETOIMINNAN KEHITTÄMISEEN VAIKUTTAVISTA SEI-
KOISTA

	2020	2019	2018
Liikevaihto milj. €	16,3	15,2	13,3
Liikevoitto milj. €	1,3	1,9	2,1
Liikevoitto %	8,2	12,3	15,9
oman pääoman tuotto %	138,6	267,5	352,2
omavaraisuusaste %	0,4	0,4	0,4

HENKILÖSTÖ

	2020	2019	2018
Isännöinti	22	22	22
Kiinteistöhuolto	16	15	13
Yhteensä	38	37	35
Tilikauden palkat ja palkkiot (1000 €)			
Johtoryhmä	0,313	0,320	0,308
Muu henkilöstö	1,340	1,232	1,122
Yhteensä	1,653	1,552	1,430

Yhtiöllä ei ole johdon palkitsemis- eikä eläkejärjestelyjä.
Vuodelta 2020 ei ole maksettu tulospalkkioita.

HALLITUKSEN ESITYS TULOSTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Tilikauden tulos on voittoa 1.232,40 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikauden voitto siirretään edellisten tilikausien voitto/tappio tilille ja että osinkoa ei jaeta.

YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiö kuuluu Joensuu-konserniin. Joensuun kaupungin osuus osakkeista ja äänival-
lasta on 100 %:a.

Yhtiöllä on 4903 osaketta, joiden nimellisarvo on noin 168,19 euroa. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Kaikilla osakkeilla on samanlainen oi-
keus osinkoon ja yhtiön varoihin.

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

YHTIÖN HALLINTO

Vuoden aikana pidettiin kaksi yhtiökokousta. Hallitus kokoontui kuusi kertaa tilikau-
den aikana.

Hallitus

Vatanen Paavo, pj.

Juntunen Martti 7.12 saakka

Reko Timo

Torni Anni

Vesala Iiris 21.8 saakka

Utriainen Anna 23.9 alkaen

Koivula Henri, asukasedustaja, 30.10 saakka

Koskelo Marko, asukasedustaja

Toimitusjohtajana on toiminut Jarmo Ojalainen ja toimitusjohtajan sijaisena rakennuttajapäällikkö Vesa Vapanen.

Varsinaisena tilintarkastajana on toiminut KHT, JHT Kaisa Lappalainen ja KPMG Oy Ab, päävastuullinen tilintarkastaja KHT, JHT Jarmo Raati. Varatilintarkastaja on KHT Heikki Tuomi.

OPIKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

TULOSLASKELMA

Y-tunnus 0167853-4

	31.12.2020	31.12.2019
Vuokrat	15 135 702,70	14 074 214,95
Käyttökorvaukset	231 078,78	230 332,17
Isännöinti	945 590,47	874 371,15
LIIVEVAIHTO	16 312 371,95	15 178 918,27
Muut kiinteistön tuotot	69 587,31	153 509,36
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 374 572,25	-1 293 140,92
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-229 369,11	-225 505,21
Muut henkilösivukulut	-48 720,84	-33 300,98
Henkilösivukulut yhteensä	-278 089,95	-258 806,19
Henkilöstökulut yhteensä	-1 652 662,20	-1 551 947,11
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-5 555 931,81	-4 730 107,70
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-402 333,42	-277 509,79
Käyttö- ja huolto	-678 792,99	-703 710,92
Ulkoalueiden huolto	-34 849,73	-35 184,64
Siivous	-534 100,92	-455 943,97
Lämmitys	-1 478 095,48	-1 418 288,10
Vesi ja jätevesi	-636 594,58	-599 264,92
Sähkö ja kaasu	-700 399,62	-608 815,36
Jätehuolto	-358 533,98	-325 450,42
Vahinkovakuutukset	-85 838,74	-71 610,93
Vuokrat	-132 562,49	-130 742,86
Kiinteistövero	-514 012,55	-465 138,79
Korjaukset	-1 969 894,42	-1 781 686,70
Muut hoitokulut	-132 432,62	-149 419,84
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-7 658 441,54	-7 022 767,24
Luottotappiot	-12 925,93	-13 396,38
Muut kiinteistön kulut	-159 711,37	-154 637,03
Muut kulut yhteensä	-7 831 078,84	-7 190 800,65
LIIVEVOITTO (-TAPPIO)	1 342 286,41	1 859 572,17

Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	4 010,00	5 348,02
Korko- ja muut rahoituskulut	-683 550,04	-585 677,34
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-679 540,04	-580 329,32
 VOITTO(TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA	 662 746,37	 1 279 242,85
 Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron lisäys/vähennys	707 676,03	-3 459 901,61
Asuintalovaraus	-1 369 190,00	2 179 490,00
Vapaaehtoisten varausten muutos	-661 513,97	-1 280 411,61
 Tuloverot	 0,00	 0,00
 TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	 1 232,40	 -1 168,76

OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

TASE

Y-tunnus 0167853-4

Vastaavaa	31.12.2020	31.12.2019
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Atk-ohjelmien lisenssimaksut	1 679,76	3 514,96
Muut pitkävaikutteiset menot	123 992,75	142 720,97
Aineettomet hyödykkeet yhteensä	125 672,51	146 235,93
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	8 837 065,95	8 837 485,95
Rakennukset ja rakennelmat	106 743 935,89	111 722 772,77
Koneet ja kalusto	1 715 578,15	2 188 869,14
Muut aineelliset hyödykkeet	16 305,12	19 716,71
Ennakkomaksut ja kesk.er.hankinnat	67 744,37	0,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	117 380 629,48	122 768 844,57
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	1 511 800,54	1 511 800,54
Sijoitukset yhteensä	1 511 800,54	1 511 800,54
Pysyvät vastaavat yhteensä	119 018 102,53	124 426 881,04
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	59 219,36	50 283,67
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	6 700 070,54	4 041 761,78
Muut saamiset	70 968,86	71 484,85
Siirtosaamiset	4 358,84	2 822,58
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	6 834 617,60	4 166 352,88
Rahat ja pankkisaamiset	0,00	4 720 292,58
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	6 834 617,60	8 886 645,46
Vastaavaa yhteensä	125 852 720,13	133 313 526,50

OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

TASE

Y-tunnus 0167853-4

Vastattavaa	31.12.2020	31.12.2019
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	824 625,40	824 625,40
Edellisten tilikausien voitto/ tappio	-346 935,90	-345 767,14
Tilikauden voitto/ tappio	1 232,40	-1 168,76
Oma pääoma yhteensä	478 921,90	477 689,50
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	16 984 225,08	17 691 901,11
Vapaaehtoiset varaukset		
Asuintalovaraukset	3 273 330,00	1 904 140,00
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	20 257 555,08	19 596 041,11
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	97 384 866,01	104 538 862,77
Velat saman konsernin yrityksiltä	2 730 261,37	3 198 697,37
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	100 115 127,38	107 737 560,14
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 650 194,35	3 187 967,13
Ostovelat	817 663,44	566 664,03
Velat saman konsernin yrityksille	544 545,74	564 989,28
Muut velat	554 337,99	734 821,11
Siirtovelat	434 374,25	447 794,20
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	5 001 115,77	5 502 235,75
Vieras pääoma yhteensä	105 116 243,15	113 239 795,89
Vastattavaa yhteensä	125 852 720,13	133 313 526,50

	2020	2019
Liiketoiminnan rahavirta:		
Myynnistä saadut maksut (vuokrat)	16 262 336,31	15 179 195,34
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	64 323,35	149 621,84
Maksut liiketoiminnan kuluista	-12 061 387,24	-16 642 634,88
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	4 265 272,42	-1 313 817,70
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-687 480,12	-548 130,14
Saadut korot liiketoiminnasta	4 010,00	5 348,02
Maksetut välittömät verot	0,00	0,00
Liiketoiminnan rahavirta ennen tilinpäätössiirtoja	3 581 802,30	-1 856 599,82
Liiketoiminnan rahavirta (A)	3 581 802,30	-1 856 599,82
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-164 309,34	-17 245 946,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,00	0,00
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	22 420,00	24 763,90
Investointien rahavirta (B)	-141 889,34	-17 221 182,10
Rahoituksen rahavirta:		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,00	27 420 600,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-8 160 205,54	-3 622 976,08
Osakepääoman korotus	0,00	0,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako	0,00	0,00
Rahoituksen rahavirta (C)	-8 160 205,54	23 797 623,92
Rahavarojen muutos/vähennys (A+B+C)	-4 720 292,58	4 719 842,00
Rahavarat tilikauden alussa	4 720 292,58	450,58
Rahavarat tilikauden lopussa	0,00	4 720 292,58
	-4 720 292,58	4 719 842,00

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 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 suoraa 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 -MENETELMÄ

AINEETTOMAT OIKEUDET:

Lisenssit	5 v. tasapoisto
ATK-ohjelmat	5 v. tasapoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	10 v. tasapoisto

AINEELLISET HYÖDYKKEET:

Asuinrakennukset	4% menojäännöspoisto
Koneet ja kalusto	25 % menojäännöspoisto
Muut aineelliset hyödykkeet	10 v. tasapoisto

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

SUUNNITELMAN MUKAISET KÄYTTÖOMAISUUDEN MENOJÄÄNNÖKSET JA KERTYNEET SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT

LISENSSIT	2020
Hankintameno 31.12.2019	9 176,00
Lisäykset 2020	
Vähennykset 2020	
Kertyneet sumu-poistot	-5 661,04
Tilikauden 2020 sumu-poisto	-1 835,20
Sumu-menojäännös 31.12.2020	1 679,76
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	1 679,76
Erotus (sumuarvo-kirjanpitoarvo)	0,00
MUUT PITKÄVAIKUTTEISET MENOT	
Hankintameno 31.12.2019	216 274,21
Lisäykset 2020	0,00
Vähennykset 2020	0,00
Kertyneet sumu-poistot	-73 553,24
Tilikauden 2020 sumu-poisto	-18 728,22
Sumu-menojäännös 31.12.20	123 992,75
Kirjanpitoarvo 31.12.20	123 992,75
Erotus (sumuarvo-kirjanpitoarvo)	0,00
MAA- JA VESIALUEET	
Hankintameno 31.12.2019	8 837 485,95
Lisäykset 2020	0,00
Vähennykset 2020	-420,00
Sumu-menojäännös 31.12.2020	8 837 065,95
Kirjanpitoarvo 31.12.20	8 837 065,95
Erotus (sumuarvo-kirjanpitoarvo)	0,00
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT	
Hankintameno 31.12.2019	141 407 121,95
Lisäykset 2020	0,00
Vähennykset 2020	-35 489,29
Kertyneet sumu-poistot	-29 684 349,18
Tilikauden 2020 sumu-poisto	-4 943 347,59
Sumu-menojäännös 31.12.20	106 743 935,89
Kirjanpitoarvo 31.12.20	106 743 935,89
Erotus (sumuarvo-kirjanpitoarvo)	0,00

KONEET JA KALUSTO

Hankintameno 31.12.2019	6 359 150,94
Lisäykset 2020	96 564,97
Vähennykset 2020	-16 736,04
Kertyneet sumu-poistot	-4 170 281,80
Tilikauden 2020 sumu-poisto	-553 119,92
Sumu-menojäännös 31.12.20	1 715 578,15
Kirjanpitoarvo 31.12.20	1 715 578,15
Erotus (sumuarvo-kirjanpitoarvo)	0,00

MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET

Hankintameno 31.12.2019	64 159,22
Lisäykset 2020	0,00
Vähennykset 2020	0,00
Kertyneet sumu-poistot	-44 442,51
Tilikauden 2020 sumu-poisto	-3 411,59
Sumu-menojäännös 31.12.20	16 305,12
Kirjanpitoarvo 31.12.20	16 305,12
Erotus (sumuarvo-kirjanpitoarvo)	0,00

AKTIVOIDUT KORKOMENOT HYÖDYKKEEN HANKINTAMENOON (KPA 2:4.1,8)

	2020	2019
Aktivoidut korkomenot/rakennukset	170 328,72	177 425,75
Aktivoidut korkomenot/keskeneräiset käyttöom.hankinnat	0,00	0,00
Poistamattomat aktivoidut korkomenot	170 328,72	177 425,75

OMISTUKSET MUISSA YHTIÖISSÄ

As Oy Verkkotie 4	273 kpl	omistuosuus 8 %	365 580,54	365 580,54
As Oy Kalevankatu 31	autotalliosake		115 000,00	115 000,00
Kontiolahti Golf			13 500,00	13 500,00
Joensuun Niskaparkki Oy	46 kpl	omistuosuus 12 %	920,00	920,00
Joensuun Niskaparkki Oy	rahasto-os/autopaikat		1 016 800,00	1 016 800,00
	Yhteensä		1 511 800,54	1 511 800,54

MYYNTISAAMISET

Vuokrasaamiset	53 494,35	49 635,57
Korjaussaamiset	5 725,01	648,10
Yhteensä	59 219,36	50 283,67

SIIRTOSAAMISTEN OLENNAISET ERÄT

Muut	4 358,84	2 822,58
Yhteensä	4 358,84	2 822,58

RAHOITUSOMAISUUS

EMOYHTEISÖ; SAAMISET JA VELAT

Vuokrasaamiset	1 214,90	1 629,48
Lainasaamiset	6 561 113,73	3 949 121,23
Pitkäaikaiset velat	2 730 261,37	3 198 697,37
Lyhytaikaiset velat	468 436,00	468 436,00
Lyhytaikaiset ostovelat	617,52	748,06
Korkovelat	1 686,69	2 639,28

MUUT KONSERNIYHTEISÖT; SAAMISET JA VELAT

Myyntisaamiset	137 741,91	91 011,07
Muut siirtosaamiset	0,00	2 822,58
Lyhytaikaiset ostovelat	75 492,22	95 805,22

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

2020 2019

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma 1.1.	824 625,40	824 625,40
Osakepääoma 31.12	824 625,40	824 625,40
Sidottu oma pääoma 31.12.	824 625,40	824 625,40
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-346 935,90	-345 767,14
Tilikauden voitto/tappio	1 232,40	-1 168,76
Vapaa oma pääoma 31.12.	-345 703,50	-346 935,90

OMA PÄÄOMA Yhteensä 478 921,90 477 689,50

JAKOKELPOINEN VAPAA OMA PÄÄOMA

Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	0,00	0,00
--------------------------------	------	------

HALLITUKSEN ESITYS TULOSTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Tilikauden tulos on 1.232,40 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikauden voitto siirretään edellisten tilikausien voitto/tappio tilille ja että osinkoa ei jaeta.

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Asuintalovaraus 2019	1 904 140,00	1 904 140,00
Asuintalovaraus 2020	1 369 190,00	0,00
Yhteensä	3 273 330,00	1 904 140,00

VIERAS PÄÄOMA
VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT VIIDEN VUODEN
TAI PIDEMMÄN AJAN KULUTTUA (31.12.2025 JÄLKEEN)

Rahalaitoslainat	93 000 311,00	94 354 339,00
Lainat julkisyhteisöiltä	4 418 233,14	5 420 892,40
Joensuun kaupunki	2 496 043,37	2 496 043,37
Yhteensä	99 914 587,51	102 271 274,77

Asuntorahaston ns. yhtenäislainojen osalta ei tietoa voida antaa, koska näillä lainoilla ei ole ennalta laskettavissa olevaa lyhennysohjelmaa, yhtenäislainojen kokonaismäärä 31.12.2020 oli 4.418.233,14 €.

SIIRTOVELKOJEN OLENNAISET ERÄT

Lomapalkkavelka	257 875,47	233 395,25
Korkovelat	159 324,76	163 254,84
Muut	17 174,02	51 144,11
	434 374,25	447 794,20

ANNETUT PANTIT JA VASTUUSITOUMUKSET

OMASTA VELASTA

Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin emoyhtiölle	0,00	0,00
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin muille	29 420 914,00	29 420 914,00

VELAT JOIDEN VAKUUTENA KIIINTEISTÖKIINNITYS

Lainat rahoituslaitoksilta	6 772 683,14	7 909 882,40
Lainat saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00

VAPAAT KIIINTEISTÖKIINNITYKSET

Yhtiön omassa hallussa	20 477 470,00	12 833 470,00
Valtionkonttorin hallussa	210 903,76	7 854 903,76
Yhteensä	20 688 373,76	20 688 373,76

MUUT OMAT VASTUUT

Leasingvastuut		
sopimusvastuut 31.12. (sis alv)	57 451,68	18 028,16
seuraavalla tilikaudella maksettava (sis.alv)	26 471,52	4 507,04
Huoltosopimusvastuu (sis.alv)	1 163,94	1 551,92
seuraavalla tilikaudella maksettava (sis.alv)	387,98	387,98
Yrityskortit	1 221,88	922,42

Arvonlisäverolain 33 §:n mukainen palautusvastuu

Valmis 31.12.2019	tarkistusvuosia jäljellä 8	357 703,07	402 415,96
Vuokravastuut Muut / 3 kk:n irtisanomisaika		5 440,50	5 440,50

LÄHIPIIRIVASTUUT JA LÄHIPIIRILIIKETOIMET

Joensuun kaupunki-konserni

vuokra-aika päättyy 2027-2066	vuosivuokra	71 742,76	70 911,80
Liiketoimet on toteutettu tavanomaisin ehdoin			
Palveluiden myynnit, ilman arvonlisäveroa		1 020 415,45	885 883,48
Palveluiden ostot, summat sisältävät arvonlisäveron		1 526 108,98	2 035 560,35

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2020	2019
MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT		
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	5263,96	3887,52
Saadut vahingonkorvaukset	6162,21	74573,01
Saadut koulutuskorvaukset	1000,00	2960,00
Muut kiinteistön tuotot	4006,58	3966,02
Asukaslaskutustuotot	42610,68	38977,09
Edelleen laskutetut tuotot	10543,88	29145,72
	69587,31	153509,36

HENKILÖSTÖ JA LUONTAISEDUT

Palkat	1 365 542,25	1 285 150,92
Hallituksen kokouspalkkiot	9 030,00	7 990,00
Eläkekulut	229 369,11	225 505,21
Muut henkilöstökulut	48 720,84	33 300,98
yhteensä	1 652 662,20	1 551 947,11
Luontoisedut	9 930,00	9 840,00
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	1 662 592,20	1 561 787,11
Henkilöstö	38	37

PALVELUIDEN PALKKIOT

Tilintarkastus	4 712,00	7 305,52
Taloushallinto	70 726,44	67 346,55
Laki- ja konsultointi	10 192,80	4 092,00
Perintä- ja luottotieto	6 288,48	4 518,68
Asiantuntijapalvelut	4 500,00	0,00
	96 419,72	83 262,75

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

RAHOITUSTUOTOT

Korkotuotot konserni	0,00	0,00
Korkotuotot muut	4 010,00	5 348,02
Yhteensä	4 010,00	5 348,02

RAHOITUSKULUT

Korkokulut konserni	22 582,41	35 651,09
Korkokulut muut	643 715,64	549 904,25
Rahoituskulut	17 251,99	122,00
Yhteensä	683 550,04	585 677,34

YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiö kuuluu Joensuu-konserniin. Joensuun kaupungin osuus osakkeista ja äänivallasta on 100 %:a.
Yhtiöllä on 4903 osaketta, joiden nimellisarvo on noin 168,19 euroa.
Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.
Kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin.
Yhtiön osakkeiden luovutusta koskee vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) 11-15 §:ssä säädettyt rajoitukset.

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.
Araluovutusrajoitus koskee 36 kiinteistöä. Rajoitukset päättyvät vuosina 2022 -2058.
Luovutusrajoituksista vapaita on 11 kiinteistöä.

KONSERNIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Emoyhteisö on Joensuun kaupunki, kotipaikka Joensuu. Jäljennös Joensuun kaupungin konsernitilinpäätöksestä on saatavana osoitteesta Rantakatu 20, Joensuu.

MUUT ERITELLYT TULOSLASKELMAT

KILPAILULAKI 30 d §

ERILLISTULOSLASKELMA	31.12.2020	31.12.2019
LIIVEVAIHTO	932 390,47	859 981,15
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-555 742,36	-516 477,55
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-93 779,96	-92 338,85
Muut henkilösivukulut	-20 927,38	-13 207,08
Henkilösivukulut yhteensä	-114 707,34	-105 545,93
Henkilöstökulut yhteensä	-670 449,70	-622 023,48
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-3 929,64	-5 199,26
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-163 309,47	-124 908,91
Käyttö- ja huolto	-223,68	-993,72
Siivous	-209,75	-394,10
Jätehuolto	-259,84	-322,42
Vahinkovakuutukset	-568,00	-410,08
Vuokrat	-50 000,00	-60 000,00
Korjaukset	-13 725,26	-6 929,38
Muut hoitokulut	-22 094,16	-34 421,62
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-250 390,16	-228 380,23
Muut kiinteistön kulut	-6 382,99	-5 605,46
Muut kulut yhteensä	-256 773,15	-233 985,69
LIIVEVOITTO (-TAPPIO)	1 237,98	-1 227,28
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korko- ja muut rahoituskulut	-10,70	0,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-10,70	0,00
VOITTO(TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA	1 227,28	-1 227,28
Tuloverot	0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	1 227,28	-1 227,28

Laskenta tehty asuineliöiden ja henkilötyövuosien suhteessa omakustannusperusteisesti

TULOSVERTAILU €/M²/KK	Tulos 2020	Tulos 2019	2020	2019	Muutos	Muutos	Tuloksen muutos
ASM² valmiit, kuukausikeskiarvo	114 094,5	114 011	114 094,5	114 011	€/m²/kk	€/m²/kk	%
TUOTOT						%	
Vuokrat	15 135 702,70	14 074 214,95	11,05	10,29	0,77	7,5	7,5
Käyttökorvaukset	231 078,78	230 332,17	0,17	0,17	0,00	0,0	0,3
Palvelumyyntituotot	945 590,47	874 371,15	0,69	0,64	0,05	8,1	8,1
LIIKEVAIHTO	16 312 371,95	15 178 918,27	11,92	11,10	0,81	7,3	7,5
Muut kiinteistön tuotot	69 587,31	153 509,36	0,05	0,11	-0,06	-54,7	-54,7
Henkilöstökulut							
Palkat ja palkkiot	1 374 572,25	1 293 140,92	1,00	0,95	0,06	6,2	6,3
Henkilösivukulut	48 720,84	33 300,98	0,04	0,02	0,01	0,0	46,3
Eläkekulut	229 369,11	225 505,21	0,17	0,16	0,00	1,6	1,7
Henkilöstökulut yhteensä	1 652 662,20	1 551 947,11	1,21	1,13	0,07	6,4	6,5
Poistot ja arvonalennukset	5 555 931,81	4 730 107,70	4,06	3,46	0,60	17,4	17,5
Muut kulut yhteensä							
Hallinto	402 333,42	277 509,79	0,29	0,20	0,09	44,9	45,0
Käyttö- ja huoltopalvelut	678 792,99	703 710,92	0,50	0,51	-0,02	-3,6	-3,5
Ulkoalueiden hoitopalvelut	34 849,73	35 184,64	0,03	0,03	0,00	-1,0	-1,0
Siivouspalvelut	534 100,92	455 943,97	0,39	0,33	0,06	17,1	17,1
Lämmitys	1 478 095,48	1 418 288,10	1,08	1,04	0,04	4,1	4,2
Vesi ja jätevesi	636 594,58	599 264,92	0,46	0,44	0,03	6,2	6,2
Sähkö	700 399,62	608 815,36	0,51	0,44	0,06	12,7	15,0
Jätehuolto	358 533,98	325 450,42	0,26	0,24	0,02	10,1	10,2
Vahinkovakuutus	85 838,74	71 610,93	0,06	0,05	0,01	19,8	19,9
Vuokrat	132 562,49	130 742,86	0,10	0,10	0,00	1,3	1,4
Kiinteistövero	514 012,55	465 138,79	0,38	0,34	0,04	10,4	10,5
Korjaukset	1 969 894,42	1 781 686,70	1,44	1,30	0,14	10,5	10,6
Muut hoitokulut	132 432,62	149 419,84	0,10	0,11	-0,01	-11,4	-11,4
Muut kiinteistön kulut	159 711,37	154 637,03	0,12	0,11	0,00	3,2	3,3
Luottotappiot	12 925,93	13 396,38	0,01	0,01	0,00	-50,0	-3,5
Muut kulut yhteensä	7 831 078,84	7 190 800,65	5,71	5,25	0,47	9,0	8,9
LIIKEVOITTO	1 342 286,41	1 859 572,17	0,99	1,37	-0,38	-27,7	-27,8
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT							
Muut korko- ja rahoitustuotot	4 010,00	5 348,02	0,00	0,00	0,00	0,0	-25,0
Korko- ja muut rahoituskulut	683 550,04	585 677,34	0,50	0,43	0,07	16,6	16,7
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	679 540,04	580 329,32	0,51	0,43	0,07	16,6	17,1
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA	662 746,37	1 279 242,85	0,48	0,94	-0,44	-47,2	-48,2
POISTOERON MUUTOS	707 676,03	-3 459 901,61	0,52	-2,53	3,04	-120,0	-120,5
VAPAAEHTOISTEN VARAUSTEN LISÄYS- /VÄHENNYS+	-1 369 190,00	2 179 490,00	-1,00	1,59	-2,59	-162,8	-162,8
TULOVEROT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0
TILIKAUDEN TULOS	1 232,40	-1 168,76	0,00	0,00	0,00	0,0	-205,4

OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Joensuussa 17. helmi kuuta 2021



Paavo Vatanen
hallituksen puheenjohtaja

Marko Koskelo

Timo Reko

Anni Torni

Anna Utriainen



Jarmo Ojalainen
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Joensuussa _____ kuuta 2021

KPMG Oy Ab, tilintarkastusyhteisö

Jarmo Raati, KHT, JHT

Kaisa Lappalainen, JHT, HT

OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

KIRJANPITOKIRJAT, TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA

Kirjanpitokirjat:

Ostoreskontra sähköisessä muodossa

Vuokrareskontra sähköisessä muodossa

Palkkakortisto ATK-tulosteena ja palkkalaskenta sähköisessä muodossa

Päivä- ja pääkirja sähköisessä muodossa

Tase-erittelyt erikseen sidottuina paperidokumenttina

Osake- ja osakasluettelot manuaalisina sidottuina paperidokumentteina

TOSITELAJIT

L7

Vastikelaskut	sähköisessä muodossa	000001	-000022
Automaattisuoritukset	sähköisessä muodossa	000001	-000253
Vastikeresk. manuaalisuoritukset	paperitositteina	000001	-003460
Ennakoiden kohdistukset	sähköisessä muodossa	000001	-000013
Ulkomaiset ostolaskut	paperitositteina	000001	-000015
Maksut ulmp-palautteelta	paperitositteina	000001	-000015
Ennakoiden palautukset	paperitositteina	000001	-000392
Hyvityslaskujen palautukset	paperitositteina	000001	-000047
Vakuuksien palautukset	paperitositteina	000001	-000152
Tilisiirrot	paperitositteina	000001	-000002
Kirjanpitoon käsinkirjatut	paperitositteina	300001	-300031

Populus

Palkat	sähköisessä muodossa	100001	100020
--------	----------------------	--------	--------

Raindance

Avaussaldot	sähköisessä muodossa	1000	-1001
Muistiot	sähköisessä muodossa	10001	-10115
Käyttöomaisuus	sähköisessä muodossa	34001	-34027
Pankki	sähköisessä muodossa	101001	-101253
Laskut	sähköisessä muodossa	911001	-915353
Ostot	sähköisessä muodossa	8000001	-8005873
Maksut	sähköisessä muodossa	8990001	-8990260
Budjetti	sähköisessä muodossa	2001	-2001

Kirjanpitokirjojen ja tositteiden säilytys

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

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 21 pages before this page
Dokumentet inneholder 21 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 21 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 21 sider før denne side

Detta dokument innehåller 21 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende