



Y-tunnus 0168064-2

**Tilinpäätös ja toimintakertomus**  
**1.1.2020 – 31.12.2020**

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy  
Länsikatu 15  
80110 JOENSUU  
Kotipaikka: Joensuu  
Y-tunnus: 0168064-2

## Tilinpäätös ja toimintakertomus tilikaudelta 1.1. – 31.12.2020

Sisällysluettelo	Sivu
Toimintakertomus	1-5
Tuloslaskelma	6
Tase	7-8
Liitetiedot	9-11
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	12
Tilinpäätösmerkintä	13
Kirjanpitoaineisto ja sen säilytys	14

Tilinpäätöksen laatija:  
Efetta Oy

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

Tämä tilinpäätöskirja on säilytettävä 31.12.2030 asti.

# JOENSUUN YRITYSKIINTEISTÖT OY

## TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1. – 31.12.2020

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy on Joensuun kaupungin 7.3.1974 perustama yhtiö, joka on merkitty kaupparekisteriin 14.6.1974. Päättynyt tilikausi oli siten yhtiön 46:s.

### 1. Kiinteistöt

Yhtiö omisti vuoden 2020 lopussa seuraavat itse rakennuttamansa tai ostamansa kiinteistöt:

Kiinteistö	br-m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	valmistumisvuosi
Liikerakennus Rantakylä	3 074	10 860	1988
Pamilonkatu 9			
Teollisuushalli	2 547	23 300	1982
Hiekkapuhallushalli	222	1 200	1982
Varastokatos	238	1 300	1982
Raatekankaantie 14	4 166	24 850	1972
Pyhäselänkatu 20	2 418	18 930	2007
Rahtikatu 14	2 427	11 856	1990
Heikuranvaarantie 1/Eno	3 197	22 550	2009, 2010
Kuhasalontie 18	7 433	51 300	2014
Kuhasalontie 18 A	5 079	45 500	2015
Kuhasalontie 18 A laajennus	3 197	59 270	2020
Kuhasalontie 34	3 892	28 238	2020
Muovilaaksontie 8	3 846	23 195	2001
Tuupovaarantie 44/tuotanto	1 458	5 500	2009
Tuupovaarantie 44/tuot/pak/läh/kok.p	1 540	7 480	2007
Puumestarintie 31/Pyhäselkä	4 133	28 600	2000
<b>Yhteensä</b>	<b>48 867</b>	<b>363 929</b>	

### 2. Olennaiset tapahtumat tilikaudella

Vuosi 2020 oli poikkeuksellisen vaikea koko maailmassa, koronapandemiasta johtuen. Bruttokansantuotteet laskivat kaikkialla ja johtivat valtioiden mittaviin velkaantumisiin. EU:ssa neuvoteltiin 70 miljardin euron tukipaketista jäsenvaltioille, joka tulee olemaan sekä poliittisesti, että taloudellisesti vaikea asia kaikille jäsenmaille. Ainoastaan Kiinan talous päätyi plussalle huolimatta kevään niiauksesta. Brittien eroneuvottelut EU:sta olivat pitkin vuotta otsikoissa.

Suomi muiden maiden tavoin otti velkaa lähes 20 miljardia euroa vuoden aikana pandemiasta aiheutuneiden ongelmien hoitamiseksi ja talouden tukemiseksi. Suomi onnistui kohtuullisen hyvin pandemian ja talouden hoidossa verrattuna muihin maihin. Työllisyys heikentyi ja yritysten liikevaihdot ovat laskeneet. Erot toimialojen kesken kuitenkin vaihtelivat, joidenkin toimialojen jopa hyötyessä pandemiasta. Vuodesta 2021 odotetaan talouselämälle edelleen vaikeaa. On jopa ennustettu merkittävää lisäystä konkurssien määrissä. Paljon riippuu siitä, saadaanko rokotukset nopeasti käyntiin ja pandemia kuriin.

Pohjois-Karjalassa pandemiatilanne oli kesään saakka parempi kuin maassa yleensä, mutta syksyllä tilanne huononi myös alueellamme. Ihmisten arkea jouduttiin rajoittamaan ja ohjeistamaan viranomaisten toimesta.

Joensuun Yrityskiinteistöihin ja sen aslakkaisiin ei pandemia kovin laajasti vaikuttanut. Keväällä käytiin joitakin vuokraneuvotteluja, jolloin maksuaikoihin sovittiin joustoja. Käyttöaste vuokratiloissa on ollut noin 98 %, jota voidaan pitää näissä olosuhteissa hyvänä tasona. Muutamien asiakkaiden kanssa olemme käyneet säännöllisesti neuvotteluja vuokrien maksuvaikeuksien vuoksi.

Yhtiö toteutti valmiiksi edellisenä vuonna aloitetut mittavat investoinnit GreenParkiin Sakupe Oy:lle ja John Deerelle, yhteisarvooltaan noin 10 M€. Tilat luovutettiin käyttäjille kesä- ja heinäkuussa. Isojen investointien vaikutukset rasittavat lähivuosina yhtiön tulosta. Yhtiön tase kestää rasitukset ja kassavirta pysyy kunnossa, samoin kassa. Syksyllä toteutettiin Vauhti Speed Oy:lle toimitilojen saneeraus ja laajennus. Hekome Oy:lle myytiin vuoden lopussa maalaamorakennus, 273 m<sup>2</sup>, osoitteessa Muovi-laakson tie 10 Heinävaara. Neuvottelujen alla oli loppuvuodesta kaksi uutta rakennushanketta, joiden eteenpäin viemistä jatketaan vuonna 2021.

Yhtiön uutena toimitusjohtajana aloitti 1.10.2020 Juha Heikura entisen toimitusjohtajan siirtyessä eläkkeelle.

### 3. Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt

Tilikauden aikana tapahtuneet osakepääoman korotukset

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy korottanut osakepääomaansa 818.380 eurolla (4814 uutta osaketta hintaan 170,00 €/osake). Kaupunki on merkinnyt yhtiön antamat uudet osakkeet ja maksanut osakepääoman korotuksen Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:lle rahana.

Osakepääoma korotuksien jälkeen on 6.499.950 euroa (38235 osaketta à 170 €).

### 4. Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Koronalla ei tässä vaiheessa arvioida olevan erityistä vaikutusta yhtiön toimintaan: Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n hallitus on arvioinut vuoden 2020 alussa puhjennun ja nopeasti laajentuneen virusepidemian vaikutuksia yhtiön markkinaympäristöön, työntekijöihin ja liiketoimintaan. Virusepidemiällä ei toistaiseksi ole ollut merkittävää vaikutusta yhtiön palvelujen kysyntään. Yhtiön hallitus ja johto seuraavat tarkasti koronavirustilanteen kehittymistä ja päivittävät arviotaan epidemian vaikutuksista tilanteen edetessä.

### 5. Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Vuoteen 2021 lähdetään budjetilla, jossa tuotot kattavat juoksevat kulut, jolloin kassavirta riittää ja maksuvalmius säilyy hyvänä. Tulos tulee olemaan vielä tällä tilikaudella tappiollinen, suurista poistoista johtuen. Kuluvan vuoden 2021 budjetoitu liikevaihto on 2.918.930 €.

### 6. Tutkimus- ja kehittämis toiminta

GreenPark Yrityspuiston yleissuunnittelun kustannukset ovat yhtiölle aineetonta kehittämismenoa ja yrityksellä on aikomus käyttää kehitystyön tuloksia hyväksi alueen jatkorakentamisessa ja saada siitä taloudellista hyötyä.

GreenPark Yrityspuiston suunnittelu on näin ollen yhtiölle kehittämismenoa ja se on aktivoitu taseeseen kehittämismenona ja poistetaan sieltä viiden vuoden tasapoistoina.

Muuta tutkimus- ja kehitystoimintaa ei yhtiöllä ole.

### 7. Toiminnan riskit

Yhtiön tavoitteena on toimia maltillisella riskillä ja yhtiön omavaraisuusaste on 40 %. Riskit liittyvät vuokralaisyriyten vuokranmaksukykyyn, vuokrausasteeseen ja kiinteistöjen hinnanmuodostukseen. Heikon taloussuhdanteen aikana vuokralaisyriyten vuokranmaksukyky heikkenee ja samalla kiinteistöjen arvot voivat laskea. Kiinteistöjen sijainti vaikuttaa niiden arvon kehitykseen.

Viime vuosina yhtiölle ei ole syntynyt merkittäviä luottotappioita siitä, että vuokralaisyriykset eivät pystyisi maksamaan tilavuokriaan yhtiölle. Muutamille yrityksille on tehty vuokrien määräaikaista maksujärjestelyjä.

Yhtiön lainojen korkoriskiä on vähennetty suunnitelmallisesti siten, että lainoja on tasapainotettu kiinteäkorkoisiin ja vaihtuvakorkoisiin lainoihin. Yhtiön lainoista 95 % on kiinteäkorkoisia ja 5 % vaihtuvakorkoisia lainoja, joten korkojen noususta aiheutuva riski on kohtuullisella tasolla. Jos markkinakorot nousevat, niin yhtiö hyötyy siitä, että kiinteäkorkoisten lainojen korot eivät tällöin muutu, eivätkä korkokustannukset nouse näiden lainojen osalta. Vaihtuvakorkoisten lainojen korkokulut ovat erittäin pienet tällä hetkellä.

## 8. Arvio ja tunnusluvut taloudellisesta asemasta ja tuloksesta sekä muista liike-toiminnan kehittymiseen vaikuttavista seikoista

Yhtiön liikevaihto vuonna 2020 oli 2.540.709,62 € ja nettotulos -682.543,96 € (budjetoitu -137.638,00 €). Maksuvalmius on ollut hyvä koko vuoden ajan.

Kiinteistöistä on tehty poistoja yhteensä 2.210.249,92 €. Poistosuunnitelmaa on muutettu yhden kiinteistön osalta siten että kiinteistöistä on tehty lisäpoistoja.

Muihin kiinteistön tuottoihin sisältyy käyttöomaisuuden myyntivoittoa, rakennuttamispalkkioita ja muita kiinteistön tuottoja.

Yhtiön kiinteistöjen hoito, niiltä osin kuin se ei kuulu vuokralaisen hoidettavaksi, toteutettiin edelleen ostopalveluina.

Tunnusluvut:

	2020	2019	2018
Liikevaihto	2.540.709,62	2.734.815,31	4.014.977,44
Liikevoitto	-327.993,90	209.334,84	689.507,82
Liikevoitto %:a liikevaihdosta	-13	8	17
Oman pääoman tuotto-%	-7,13	-1,64	3
Omavaraisuusaste (%)	40	45	37

## 9. Henkilöstö

	2020	2019	2018
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	3	3	3
Tilikauden palkat ja palkkiot	221.005,75	195.823,81	193.589,10

Palkkojen erittely ilmenee tilinpäätöserittelystä.

Yhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana 4 henkilöä. Työsuhteista kaikki ovat pysyviä. Toimitusjohtajan vaihtuminen tapahtui tilikauden aikana.

Haaranen Lasse	toimitusjohtaja	30.9.2020 saakka
Heikura Juha	toimitusjohtaja	1.10.2020 alkaen
Ahia Ismo	kiinteistöpäällikkö	1.4.2019 alkaen
Rokkonen Marita	toimistosihteer	1.1.2005 alkaen

## 10. Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Tilikauden tappio - 682.543,96 € merkitään voitto/tappiotilille ja osinkoa ei jaeta.

## 11. Yhtiön osakkeet ja osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on 6.499.950 €, joka on kokonaan maksettu. Osakepääoma jakaantuu 38235:een nimellisarvoltaan 170 euron osakkeeseen. Koko osakekanta on Joensuun kaupungin omistuksessa. Kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin. Yhtiön osakkeen hankkimiseen luovutustoimin vaaditaan yhtiön hallituksen suostumus.

## 12. Yhtiön hallitus

Tilikauden aikana pidettiin yksi yhtiöjärjestyksen mukainen varsinainen yhtiökokous 6.5.2020 ja ylimääräinen yhtiökokous 8.10.2020.

Yhtiön hallitukseen ovat 6.5.2020 pidettyyn yhtiökokoukseen saakka kuuluneet:

Savolainen Kari	toimitusjohtaja	puheenjohtaja
Reijonen Heikki	pankkitoimihenkilö	varapuheenjohtaja
Dannenberg Alia	yrittäjä	jäsen
Jaatinen Seija	myyjä	jäsen
Kettunen Olavi	rak.insinööri, suunnittelija	jäsen
Rutanen Martti	ajaja, asettaja	jäsen
Tarnanen Teppo	YTM, opettaja	jäsen
Oinonen Veijo	yrittäjä	1. varajäsen
Taivainen Minna	yrittäjä	2. varajäsen
Vatanen Lahja-Elina	sairaanhoidaja, terv.hoitaja	3. varajäsen

Yhtiökokouksen jälkeen hallitukseen ovat kuuluneet:

Savolainen Kari	toimitusjohtaja	puheenjohtaja
Reijonen Heikki	pankkitoimihenkilö	varapuheenjohtaja
Dannenberg Alia	yrittäjä	jäsen
Jaatinen Seija	myyjä	jäsen
Kettunen Olavi	rak.insinööri, suunnittelija	jäsen
Rutanen Martti	ajaja, asettaja	jäsen
Tarnanen Teppo	YTM, opettaja	jäsen
Oinonen Veijo	yrittäjä	1. varajäsen
Taivainen Minna	yrittäjä	2. varajäsen
Vatanen Lahja-Elina	salraanhoidaja, terv.hoitaja	3. varajäsen

8.10.2020 ylimääräisen yhtiökokouksen jälkeen hallitukseen ovat kuuluneet:

Porokka Jouni	yrittäjä	puheenjohtaja
Reijonen Heikki	pankkitoimihenkilö	varapuheenjohtaja
Dannenberg Alia	yrittäjä	jäsen
Jaatinen Seija	myyjä	jäsen
Kettunen Olavi	rak.insinööri, suunnittelija	jäsen
Rutanen Martti	ajaja, asettaja	jäsen
Tarnanen Teppo	YTM, opettaja	jäsen
Oinonen Veijo	yrittäjä	1. varajäsen
Taivainen Minna	yrittäjä	2. varajäsen
Vatanen Lahja-Elina	sairaanhoidaja, terv.hoitaja	3. varajäsen

Sihteerinä kokouksissa on toiminut toimitusjohtaja Lasse Haaranen 30.9.2020 saakka ja 1.10.2020 alkaen sihteerinä on toiminut toimitusjohtaja Juha Heikura. Joensuun kaupungin edustajana hallituksessa on ollut kansliapäällikkö.

### 13. Hallituksen toiminta ja tärkeimmät päätökset

Vuoden 2020 aikana hallitus piti 12 kokousta, joissa käsiteltiin 105 pykälää, joista muutamia tärkeimpiä ovat:

- poistosuunnitelmanmuutos koskien John Deere Forestry Oy:lle vuokratun asiakaspalvelukeskuksen kiinteistöä, 3 §
- Osakepääoman korotus, 4814 osaketta, á 170 €, yhteensä 818.380 €, merkitsijä Joensuun kaupunki, osakepääoma merkinnän jälkeen 6.499.950 €, 15 §
- Osuuspankin lainan korkomuutospäätös, 28 §
- Toimitusjohtajan valintapäätös, 37 §
- Maalaamorakennuksen myyntipäätös, Muovilaaksontie 10 Heinävaara. Ostaja Hekome Oy, 63 §
- Pamilonkatu 9 Joensuu, Vauhti Speed Oy:n tilojen laajennus ja saneeraus kustannukset sekä vuokrasopimuksen hyväksyminen, 67 §

### 14. Yhtiön tilintarkastajat

Tilintarkastajina ovat Joensuun kaupunkikonsernin suorittaman kilpailutuksen mukaisesti olleet varsinaisena tilintarkastajana tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab ja toisena varsinaisena tilintarkastajana JHT, HT Kaisa Lappalainen sekä varatilintarkastajina KHT Annina Mäkinen ja KHT Heikki Tuomi.



Rantakylän liikerakennuksen  
liikehuoneistoja, Puronsuunkatu 1 A



## TULOSLASKELMA 1-12 / 2020

	1-12 / 2020	1-12 / 2019
LIKEVAIHTO	2 540 709,62	2 734 815,31
VUOKRAT	2 494 131,89	2 611 625,58
KÄYTTÖKORVAUKSET	46 577,73	123 189,73
MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT	484 234,98	451 051,23
HENKILÖSTÖKULUT	-254 138,06	-259 914,93
PALKAT JA PALKKIOT	-200 969,77	-210 747,18
HENKILÖSIVUKULUT	-53 168,29	-49 167,75
ELÄKEKULUT	-48 617,09	-46 276,19
MUUT HENKILÖSIVUKULUT	-4 551,20	-2 891,56
POISTOT JA ARVONLAENTUMISET	-2 210 249,92	-1 395 414,68
SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT	-2 210 249,92	-1 395 414,68
MUUT KULUT	-888 550,52	-1 321 202,09
KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT	-888 550,52	-1 321 202,09
HALLINTO	-86 038,75	-105 562,89
KÄYTTÖ- JA HUOLTO	-115 336,25	-120 858,41
ULKOALUEIDEN HUOLTO	-26 484,81	-70 751,70
SIIVOUS	-11 443,02	-11 400,84
LÄMMITYS	-164 793,46	-219 762,48
VESI JA JÄTEVESI	-8 923,54	-9 915,29
SÄHKÖ JA KAASU	-93 665,65	-199 132,47
JÄTEHUOLTO	-12 083,30	-13 308,07
VAHINKOVAKUUTUKSET	-37 759,60	-34 763,64
VUOKRAT	-90 070,68	-91 583,81
KIINTEISTÖVERO	-162 905,25	-133 874,72
KORJAUKSET	-72 145,24	-193 896,48
MUUT HOITOKULUT	-6 900,97	-116 391,29
LIIKEVOITTO(-TAPPIO) YHTEENSÄ	-327 993,90	209 334,84
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	-309 241,06	-365 424,63
MUUT KORKO- JA RAH.TUOTOT	79,52	826,31
KORKOKULUT JA MUUT RAH.KULUT	-309 320,58	-366 250,94
VOITTO(TAPPIO) ENNEN TP-SIIRTO YHTEENSÄ	-637 234,96	-156 089,79
TULOVEROT	-45 309,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-682 543,96	-156 089,79



TASE 1-12/2020

	12/2020	12/2019
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>AINEETTOMAT HYÖDYKKEET</b>	11 019,68	32 203,48
<b>KEHITTÄMISMENOT</b>	2 117,49	23 301,29
<b>AINEETTOMAT OIKEUDET</b>	8 902,19	8 902,19
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>	20 661 737,24	17 921 339,19
<b>MAA- JA VESIALUEET</b>	589 528,48	475 017,48
<b>OMISTUSKIINTEISTÖT</b>	397 514,23	382 090,03
<b>KIINTEISTÖJEN VUOKRAOIKEUDET</b>	192 014,25	92 927,45
<b>RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT</b>	19 703 971,93	11 416 001,62
<b>KONEET JA KALUSTO</b>	8 556,29	11 408,40
<b>MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>	320 563,35	199 693,96
<b>ENNAKKOMAKSUT JA KESK.ER.HANKI</b>	39 117,19	5 819 217,73
<b>SIJOITUKSET</b>	64 262,01	66 762,01
<b>MUUT SAAMISET</b>	64 262,01	66 762,01
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>20 737 018,93</b>	<b>18 020 304,68</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>SAAMISET</b>	2 617 606,14	1 498 321,27
<b>LYHYTAIKAISET SAAMISET</b>	2 617 606,14	1 498 321,27
<b>SAAMISET KIINTEISTÖN TUOTOISTA</b>	322 578,65	961 162,23
<b>SAAMISET SAM.KONS.YRITYKSILTÄ</b>	2 183 598,13	187 232,56
<b>MUUT SAAMISET</b>	111 429,36	349 868,86
<b>SIIRTOSAAMISET</b>	0,00	57,62
<b>RAHAT JA PANKKISAAMISET</b>	466 077,24	1 506 037,24
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>3 083 683,38</b>	<b>3 004 358,51</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>23 820 702,31</b>	<b>21 024 663,19</b>

TASE 1-12/2020

	12/2020	12/2019
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
<b>OSAKEPÄÄOMA</b>	6 499 950,00	5 681 570,00
<b>EDELLISTEN TILIK.VOITTO/TAPPIO</b>	3 761 361,34	3 964 539,74
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>	-682 543,96	-156 089,79
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>9 578 767,38</b>	<b>9 490 019,95</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>PITKÄAIKAINEN</b>	11 816 318,21	9 238 179,19
<b>LAINAT RAHOITUSLAITOKSILTA</b>	11 815 818,21	9 237 431,19
<b>SAADUT ENNAKOT</b>	500,00	748,00
<b>LYHYTAIKAINEN</b>	2 425 616,72	2 296 464,05
<b>LAINAT RAHOITUSLAITOKSILTA</b>	1 421 612,98	1 601 632,98
<b>SAADUT ENNAKOT</b>	2 633,64	0,00
<b>OSTOVELAT</b>	782 457,77	547 423,78
<b>VELAT SAMAN KONS.YRITYKSILLE</b>	14 042,07	5 898,56
<b>MUUT VELAT</b>	35 522,08	5 067,78
<b>SIIRTOVELAT</b>	169 348,18	136 440,95
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>14 241 934,93</b>	<b>11 534 643,24</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>23 820 702,31</b>	<b>21 024 663,19</b>

## Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu valtioneuvoston asetuksen pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksistä esitettävistä tiedoista säädettyjen 2 ja 3 lukujen pienyrittäjänsääntöä noudattaen.

Yhtiön arvostusperiaatteet ja -menetelmät sekä jaksotusperiaatteet ja -menetelmät ovat PMA 3:1 2 § ja 3 § mukaiset, jonka vuoksi näistä ei esitetä erillisiä liitetietoja.

Yhtiön poistosuunnitelman mukaisesti rakennuksista poisto on 7 %, rakennusten koneista, laitteista ja väestönsuojista 25 %, vuokratonttien asfaltoimismenoista 25 % ja kehittämismenoista 5 v./tasapoisto.

Poistosuunnitelmaa on muutettu yhden kustannuspaikan osalta hallituksen päätöksellä 18.2.2020 siten, että rakennus poistetaan tasapoistoina vuosien 2019-2021 aikana.

Hallituksen päätöksellä 21.1.2021 on poistosuunnitelmaan tehty muutos jossa lisäpoistoja vuodelle 2020 on tehty 461.781,33 €, jolloin tasearvoa jää vuodelle 2021 tulevien vuokratulojen verran. Ilman poistosuunnitelman muutoksia kiinteistön alaskirjaus olisi kohdistunut kokonaisuudessaan vuodelle 2021. Poistosuunnitelman muutoksilla kiinteistön alaskirjauksesta johtuva tappio jakautuu useammalle vuodelle eikä näin ollen rasita pelkästään vuoden 2021 tulosta.

	31.12.2020	31.12.2019
Ylimääräiset poistot yhden kustannuspaikan osalta	412 253,24	377 940,27
Lisäpoistot yhden kustannuspaikan osalta	461 781,33	0,00
	<u>874 034,57</u>	<u>377 940,27</u>

## Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat

Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat on kerrottu toimintakertomuksessa.

## Johdannaisopimukset

Yhtiöllä on koronvaihtosopimus, jolla vaihtuvakorkoisten lainojen korko on muutettu kiinteäksi. Koronvaihtosopimusta on jatkettu vuodesta 2016 vuoteen 2021.

	31.12.2020	31.12.2019
Käypä arvo	-3 172,00	-18 370,00
Kohte-etuuden arvo	180 000,00	540 000,00

## Pitkäaikaiset lainat

	31.12.2020	31.12.2019
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	<u>7 892 516,50</u>	<u>5 344 616,62</u>

## Vakuudet ja vastuuitoumukset

10

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön

	31.12.2020	31.12.2019
Rahalaitoslainat	8 133 783,74	4 504 054,02
Annetut kiinnitykset	16 000 000,00	12 000 000,00

	31.12.2020	31.12.2019
Vuokravastuut	1 838 816,97	1 882 158,11

Leasingsopimuksista maksettavat määrät

	31.12.2020	31.12.2019
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1 616,34	153,12
Myöhemmin maksettavat	2 496,70	108,96
Leasingsopimusvastuut yhteensä	4 113,04	262,08

ATK- ja puhelinlaitteiden leasingsopimukset ovat pääsääntöisesti 3 vuoden leasingsopimuksia, joihin ei liity lunastusehtoja.

Saadut vakuudet ja takuut

Rakennusurakan ja yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaan rakennus-aikainen vakuus on 10% ja takuuajan vakuus 2% arvonlisäverottomasta urakkasummasta.

	31.12.2020	31.12.2019
Työaikaiset vakuudet	400 200,00	961 100,00
Takuuajaiset vakuudet	202 308,40	4 654,00
	602 508,40	965 754,00

Muut taloudelliset vastuut, joita ei ole merkitty taseeseen

Arvonlisäveron palautusvastuusta

Yhtiö on hakenut kaikissa rakentamisprojekteissa arvonlisäveron palautuksen ja vuokrannut rakennuttamansa tilat edelleen arvonlisäverollisena. Yhtiö on velvollinen tarkistamaan vuosina 2011-2020 valmistuneista kiinteistöinvestoinneista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistöjen verollinen käyttö muuttuu tarkistuskausien aikana.

Investointi- vuosi	Investointi yhteensä	Investointien ALV	Ansaittu ALV 31.12.2020	ALV-tarkistus- vastuu 31.12.2020	Tarkistus- kauden päätyminen
2014	6 307 986,04	1 513 739,93	1 059 617,96	454 121,97	31.12.2023
2015	5 680 650,77	1 357 114,79	814 268,88	542 845,91	31.12.2024
2016	259 907,61	62 377,82	31 188,91	31 188,91	31.12.2025
2017	408 749,02	97 347,17	38 938,86	58 408,31	31.12.2026
2018	326 624,10	77 936,30	23 380,90	54 555,40	31.12.2027
2019	76 000,72	18 188,33	3 637,67	14 550,66	31.12.2028
2020	10 385 619,20	2 483 584,74	248 358,47	2 235 226,27	31.12.2029

## Tiedot emoyrityksestä

11

Yhtiö kuuluu konserniin, jonka emoyhteisö on Joensuun kaupunki. Konsernia koskevat tilinpäätösasiakirjat ovat saatavissa osoitteessa Rantakatu 20, 80100 Joensuu.

### Konsernisaamiset

	31.12.2020	31.12.2019
Konsernilainasaamiset	2 181 730,10	185 548,29
Konsernimyyntisaamiset	1 868,03	1 684,27
	<u>2 183 598,13</u>	<u>187 232,56</u>

### Konsernivetat

	31.12.2020	31.12.2019
Ostovelat	<u>14 042,07</u>	<u>5 898,56</u>

### Liiketoimet intressitahojen kanssa

	31.12.2020	31.12.2019
Myynnit Joensuun kaupunki -konsernille	103 379,14	8 439 838,35
Ostot Joensuun kaupunki -konsernilta	119 604,04	1 672 668,48

### Henkilöstö

	31.12.2020	31.12.2019
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana.	<u>3</u>	<u>3</u>
Tarkemmat tiedot toimintakertomuksessa.		

### Oman pääoman muutokset


Oma pääoma	31.12.2020	31.12.2019
Sidotu oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	5 681 570,00	4 080 680,00
Lisäykset	818 380,00	1 600 890,00
Osakepääoma 31.12.	<u>6 499 950,00</u>	<u>5 681 570,00</u>
Vapaa oma pääoma		
Edellisten tilikausien voitto	3 808 449,95	3 964 539,74
Tilikauden 2019 jäännösvero	-47 088,61	0,00
Tilikauden voitto/tappio	-682 543,96	-156 089,79
Vapaa oma pääoma 31.12.	<u>3 078 817,38</u>	<u>3 808 449,95</u>
Oma pääoma yhteensä	<u>9 578 767,38</u>	<u>9 490 019,95</u>
<b>Jakokelpoinen oma pääoma</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Jakokelpoinen oma pääoma		
Edellisten tilikausien voitto	3 761 361,34	3 964 539,74
Tilikauden tappio	-682 543,96	-156 089,79
Kehittämismenot	2 117,49	-23 301,29
Jakokelpoinen oma pääoma yhteensä 31.12.	<u>3 080 934,87</u>	<u>3 785 148,66</u>

Hallituksen esitys yhtiön tappiota koskeviksi toimenpiteiksi on mainittu toimintakertomuksessa.

Joensuussa, helmikuun 17. päivänä 2021

JOENSUUN YRITYSKIINTEISTÖT OY

Hallitus



Jouni Porokka



Alla Dannenberg



Olavi Kettunen



Teppo Tarnanen



Heikki Reijonen



Seija Jaatinen



Martti Rutanen



Juha Heikura

**TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ**

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Joensuussa, 10 päivänä maaliskuuta 2021

KPMG Oy Ab

  
Kaisa Lappalainen  
JHT, HT

  
Jarmo Raati  
JHT, KHT

Y-tunnus 0168064-2

**Kirjanpitoaineisto ja sen säilytys****Käytetyt tilikirjat****Kirjanpitokirjat:**

Tilinpäätös sidottuna paperidokumenttina  
 Tilinpäätöserittelyt sidottuna paperidokumenttina  
 Ostoreskontra sähköisessä muodossa  
 Myyntireskontra sähköisessä muodossa  
 Palkkakortisto ATK-tulosteena ja palkkalaskenta sähkömuodossa  
 Päivä- ja pääkirja sähköisessä muodossa  
 Käyttöomaisuus sähköisessä muodossa

**Tositelajit:****Raindance**

1001 - 1004	Avaava tase	sähkömuodossa
2001 - 2001	Talousarvio	sähkömuodossa
101001- 101259	Pankki	sähkömuodossa
8000001 - 8001083	Ostot	sähkömuodossa
8990001 - 8990239	Ostomaksut	sähkömuodossa
1000001 - 10000652	Myyntilaskut, laskulaji 10	sähkömuodossa
1900001 - 1900097	Myyntilaskut, laskulaji 19	sähkömuodossa
5110001 - 5110044	Manuaalisuoritukset	sähkömuodossa
5210001 - 5210155	Viitesuoritukset	sähkömuodossa
5310001 - 5310011	Hyv.laskujen kuittaus	sähkömuodossa
10001 - 10185	Muistiotositteet	sähkömuodossa
39001-39009	KOM-muistiot	sähkömuodossa
34001 - 34055	Käyttöomaisuus	sähkömuodossa
120001 - 120013	Korkojaksotukset	sähkömuodossa

**Populus**

100001 - 100016	Palkat	sähkömuodossa
-----------------	--------	---------------

**Liitetietositteet LTT1 - LTT9**

paperidokumenttina

Kirjanpitoaineiston säilytyksestä vastaa Joensuun Yrityskiinteistöt Oy.

**Kirjanpitokirjojen ja tositteiden säilytys**

Tilinpäätöskirja on säilytettävä vähintään kymmenen vuotta tilikauden päättymisestä ja tilikauden tositeaineisto vähintään kuusi vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt.