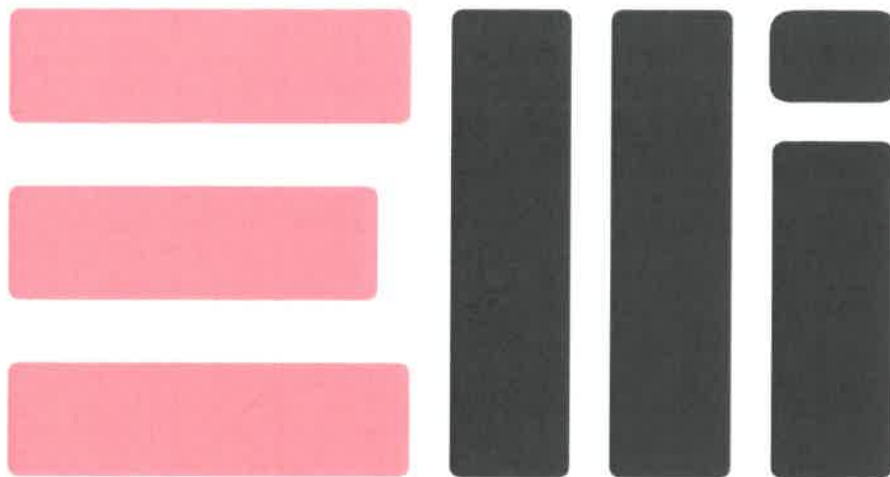




OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

Y-tunnus 0167853-4

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.1.2021 - 31.12.2021

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

Toimintakertomus ja tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2021

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 tositeaineisto vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt (KPL 2:10.2 §).

Tämä tilinpäätöskirja on säilytettävä 31.12.2031 asti.

JOENSUUN ELLIN TOIMINTAKERTOMUS 2021

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE

Vuosi 2021 oli Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Ellin 50. toimintavuosi.

Yhtiön yksiöiden ja perheasuntojen määrällinen kokonaistarjonta ja -kysyntä olivat tasapainossa. Soluasuntojen käyttöaste alkoi parantua koronasta toipumisen myötä. Koko käyttöaste nousi solujen vajaa käytöstä huolimatta 93,8 %:iin (ed. vuonna 91,6 %). Soluasuntojen käyttöaste oli 70,3 %:a (ed. vuonna 63,7 %). Asuntoja hakevien määrät nousivat edellisestä vuodesta noin 13,7 %, asuntohakemuksia jätettiin 4.606 (4.050). Vuoden aikana solmittiin kaikkiaan 1.881 (1.570) vuokrasuhdetta. Ulkomaalaisten opiskelijoiden vuokrasopimuksia oli vuoden aikana 785 (418).

Yhtiön perimät keskimääräiset neliövuokrat olivat:

- 1.1.2021	11,62 €/m ² /kk
- 31.12.2021	11,85 €/m ² /kk

Vuokrat sisältävät lämmön ja veden, sekä 78 %:ssa asunnoista huoneistosähkön. Vuokrankorotus oli 20 senttiä/m²/kk 1.7.2021 alkaen.

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

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 2022 liikevaihdoksi arvioitiin 17.0 milj. euroa ja käyttöasteen olevan 94,4 %.

Koronalla arvioidaan olevan vähäistä vaikutusta yhtiön toimintaan. Uudet koronavariantit voivat vielä vaikuttaa syksyn vaihto-opiskelijoiden saapumiseen. Mahdollisesti liikevaihto laskee koronan vuoksi enintään 16,8 milj. euroon.

Soluasuntojen kysyntä on laskenut ja niitä on tyhjillään lähes koko vuoden ajan. Perheasunnot ovat hyvin tasapainossa ja yksiöitä 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 51,1 % 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 SEIKOISTA

	2021	2020	2019
Liikevaihto milj. €	16,7	16,3	15,2
Liikevoitto milj. €	1,7	1,3	1,9
Liikevoitto %	10,2	8,2	12,3
oman pääoman tuotto %	237,3	138,6	267,5
omavaraisuusaste %	0,4	0,4	0,4

HENKILÖSTÖ

	2021	2020	2019
Isännöinti	23	22	22
Kiinteistöhuolto	16	16	15
Yhteensä	39	38	37
Tilikauden palkat ja palkkiot (1000 €)			
Johtoryhmä	0,324	0,313	0,320
Muu henkilöstö	1,456	1,340	1,232
Yhteensä	1,780	1,653	1,552

Yhtiön toimitusjohtajalla on tulospalkkaussopimus. Palkkio maksetaan vuodelta 2021 hallituksen päätöksen mukaisesti vuonna 2022.

HALLITUKSEN ESITYS TULOSTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Tilikauden tulos on voittoa 3,73 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 äänivalta 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 säädetyt rajoitukset.

YHTIÖN HALLINTO

Vuoden aikana pidettiin kaksi yhtiökokousta. Hallitus kokoontui kuusi kertaa tilikauden aikana.

Hallitus 28.10.2021 saakka

Vatanen Paavo, pj.
Maasilta Markku 30.3 alkaen
Reko Timo
Torni Anni
Utriainen Anna
Koskelo Marko, asukasedustaja
Oikkonen Lassi, asukasedustaja 30.3 alkaen

Hallitus 28.10.2021 alkaen

Partanen Ella, pj.
Könönen Jorma
Leskinen Matti
Naakka Johanna
Tervala Timo
Koskelo Marko, asukasedustaja
Oikkonen Lassi, asukasedustaja

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

Varsinaisena tilintarkastajana on toiminut JHT, KHT Ulla-Maija Tuomela ja KHT Pasi Tuuva, päävastuullinen tilintarkastaja JHT, KHT Ulla-Maija Tuomela. Ulla-Maija Tuomelan varatilintarkastaja on JHT, KHT Tiina Lind ja Pasi Tuuvan varatilintarkastaja KHT Marko Tiilikainen

OPIKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

TULOSLASKELMA

Y-tunnus 0167853-4

	31.12.2021	31.12.2020
Vuokrat	15 480 066,13	15 135 702,70
Käyttökorvaukset	298 017,14	231 078,78
Isännöinti	903 154,77	945 590,47
LIIKEVAIHTO	16 681 238,04	16 312 371,95
Muut kiinteistön tuotot	225 866,93	69 587,31
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 468 152,66	-1 374 572,25
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-249 115,33	-229 369,11
Muut henkilösivukulut	-62 291,94	-48 720,84
Henkilösivukulut yhteensä	-311 407,27	-278 089,95
Henkilöstökulut yhteensä	-1 779 559,93	-1 652 662,20
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-5 128 637,51	-5 555 931,81
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-418 369,41	-402 333,42
Käyttö- ja huolto	-658 491,04	-678 792,99
Ulkoalueiden huolto	-33 036,50	-34 849,73
Siivous	-503 642,02	-534 100,92
Lämmitys	-1 713 807,30	-1 478 095,48
Vesi ja jätevesi	-701 166,87	-636 594,58
Sähkö ja kaasu	-781 829,75	-700 399,62
Jätehuolto	-380 694,41	-358 533,98
Vahinkovakuutukset	-93 474,89	-85 838,74
Vuokrat	-139 433,55	-132 562,49
Kiinteistövero	-507 147,11	-514 012,55
Korjaukset	-2 041 868,59	-1 969 894,42
Muut hoitokulut	-137 418,28	-132 432,62
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-8 110 379,72	-7 658 441,54
Luottotappiot	-9 005,34	-12 925,93
Muut kiinteistön kulut	-181 107,74	-159 711,37
Muut kulut yhteensä	-8 300 492,80	-7 831 078,84
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 698 414,73	1 342 286,41

Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	7 780,85	4 010,00
Korko- ja muut rahoituskulut	-569 632,26	-683 550,04
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-561 851,41	-679 540,04
 VOITTO(TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA	 1 136 563,32	 662 746,37
 Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron lisäys/vähennys	-1 205 729,59	707 676,03
Asuintalovaraus	69 170,00	-1 369 190,00
Vapaaehtoisten varausten muutos	-1 136 559,59	-661 513,97
 TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	 3,73	 1 232,40

OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

TASE

Y-tunnus 0167853-4

Vastaavaa	31.12.2021	31.12.2020
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Atk-ohjelmien lisenssimaksut	0,00	1 679,76
Muut pitkävaikutteiset menot	105 276,39	123 992,75
Aineettomet hyödykkeet yhteensä	105 276,39	125 672,51
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	8 837 065,95	8 837 065,95
Rakennukset ja rakennelmat	104 186 557,15	106 743 935,89
Koneet ja kalusto	1 576 241,11	1 715 578,15
Muut aineelliset hyödykkeet	12 893,53	16 305,12
Ennakkomaksut ja kesk.er.hankinnat	0,00	67 744,37
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	114 612 757,74	117 380 629,48
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	116 229 834,67	119 018 102,53
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	75 309,55	59 219,36
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	5 800 498,57	6 700 070,54
Muut saamiset	70 118,26	70 968,86
Siirtosaamiset	0,00	4 358,84
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	5 945 926,38	6 834 617,60
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	5 945 926,38	6 834 617,60
Vastaavaa yhteensä	122 175 761,05	125 852 720,13

OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

TASE

Y-tunnus 0167853-4

Vastattavaa	31.12.2021	31.12.2020
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	824 625,40	824 625,40
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-345 703,50	-346 935,90
Tilikauden voitto/tappio	3,73	1 232,40
Oma pääoma yhteensä	478 925,63	478 921,90
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	18 189 954,67	16 984 225,08
Vapaaehtoiset varaukset		
Asuintalovaraukset	3 204 160,00	3 273 330,00
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	21 394 114,67	20 257 555,08
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	93 536 523,27	97 384 866,01
Velat saman konsernin yrityksiltä	2 257 954,15	2 730 261,37
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	95 794 477,42	100 115 127,38
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 278 426,26	2 650 194,35
Ostovelat	740 167,94	817 663,44
Velat saman konsernin yrityksille	577 053,08	544 545,74
Muut velat	490 755,87	554 337,99
Siirtovelat	421 840,18	434 374,25
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	4 508 243,33	5 001 115,77
Vieras pääoma yhteensä	100 302 720,75	105 116 243,15
Vastattavaa yhteensä	122 175 761,05	125 852 720,13

	2021	2020
Liiketoiminnan rahavirta:		
Myynnistä saadut maksut (vuokrat)	16 703 013,46	16 262 336,31
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	225 866,93	64 323,35
Maksut liiketoiminnan kuluista	-9 293 416,46	-12 061 387,24
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	7 635 463,93	4 265 272,42
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-614 328,30	-687 480,12
Saadut korot liiketoiminnasta	7 780,85	4 010,00
Maksetut välittömät verot	0,00	0,00
Liiketoiminnan rahavirta ennen tilinpäätössiirtoja	7 028 916,48	3 581 802,30
Liiketoiminnan rahavirta (A)	7 028 916,48	3 581 802,30
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2 340 369,65	-164 309,34
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,00	0,00
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,00	22 420,00
Investointien rahavirta (B)	-2 340 369,65	-141 889,34
Rahoituksen rahavirta:		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-4 688 546,83	-8 160 205,54
Osakepääoman korotus	0,00	0,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako	0,00	0,00
Rahoituksen rahavirta (C)	-4 688 546,83	-8 160 205,54
Rahavarojen muutos/vähennys (A+B+C)	0,00	-4 720 292,58
Rahavarat tilikauden alussa	0,00	4 720 292,58
Rahavarat tilikauden lopussa	0,00	0,00
	0,00	-4 720 292,58

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2021

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 KÄYTTÖMAISUUDEN MENOJÄÄNNÖKSET JA KERTYNEET SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT

LISESSIT		2021
	Hankintameno 31.12.2020	9 176,00
	Lisäykset 2021	
	Vähennykset 2021	
	Kertyneet sumu-poistot	-7 496,24
	Tilikauden 2021 sumu-poisto	-1 679,76
	Sumu-menojäännös 31.12.2021	0,00
	Kirjanpitoarvo 31.12.2021	0,00
	Erotus (sumuarvo-kirjanpitoarvo)	0,00
MUUT PITKÄVAIKUTTEISET MENOT		
	Hankintameno 31.12.2020	216 274,21
	Lisäykset 2021	0,00
	Vähennykset 2021	0,00
	Kertyneet sumu-poistot	-92 281,46
	Tilikauden 2021 sumu-poisto	-18 716,36
	Sumu-menojäännös 31.12.2021	105 276,39
	Kirjanpitoarvo 31.12.2021	105 276,39
	Erotus (sumuarvo-kirjanpitoarvo)	0,00
MAA- JA VESIALUEET		
	Hankintameno 31.12.2020	8 837 065,95
	Lisäykset 2021	0,00
	Vähennykset 2021	0,00
	Sumu-menojäännös 31.12.2021	8 837 065,95
	Kirjanpitoarvo 31.12.2021	8 837 065,95
	Erotus (sumuarvo-kirjanpitoarvo)	0,00
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT		
	Hankintameno 31.12.2020	141 371 632,66
	Lisäykset 2021	2 093 358,89
	Vähennykset 2021	0,00
	Kertyneet sumu-poistot	-34 627 696,77
	Tilikauden 2021 sumu-poisto	-4 650 737,63
	Sumu-menojäännös 31.12.2021	104 186 557,15
	Kirjanpitoarvo 31.12.2021	104 186 557,15
	Erotus (sumuarvo-kirjanpitoarvo)	0,00
KONEET JA KALUSTO		
	Hankintameno 31.12.2020	6 438 979,87
	Lisäykset 2021	314 755,13
	Vähennykset 2021	0,00
	Kertyneet sumu-poistot	-4 723 401,72
	Tilikauden 2021 sumu-poisto	-454 092,17
	Sumu-menojäännös 31.12.2021	1 576 241,11
	Kirjanpitoarvo 31.12.2021	1 576 241,11
	Erotus (sumuarvo-kirjanpitoarvo)	0,00

MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET

Hankintameno 31.12.2020	64 159,22
Lisäykset 2021	0,00
Vähennykset 2021	0,00
Kertyneet sumu-poistot	-47 854,10
Tilikauden 2021 sumu-poisto	-3 411,59
Sumu-menojäännös 31.12.2021	12 893,53
Kirjanpitoarvo 31.12.2021	12 893,53
Erotus (sumuarvo-kirjanpitoarvo)	0,00

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

	2021	2020
Aktivoidut korkomenot/rakennukset	163 515,57	170 328,72
Aktivoidut korkomenot/keskeneräiset käyttöön.hankinnat	0,00	0,00
Poistamattomat aktivoidut korkomenot	163 515,57	170 328,72

OMISTUKSET MUISSA YHTIÖISSÄ

As Oy Verkkotie 4	273 kpl	omistusosuus 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	omistusosuus 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	64 796,34	53 494,35
Korjaussaamiset	10 513,21	5 725,01
Yhteensä	75 309,55	59 219,36

SIIRTOSAAMISTEN OLENNAISET ERÄT

Muut	0,00	4 358,84
Yhteensä	0,00	4 358,84

RAHOITUSOMAISUUDET**EMOYHTEISÖ; SAAMISET JA VELAT**

Vuokrasaamiset	2 024,18	1 214,90
Lainasaamiset	5 704 187,78	6 561 113,73
Pitkäaikaiset velat	2 257 954,15	2 730 261,37
Lyhytaikaiset velat	472 307,22	468 436,00
Lyhytaikaiset ostovelat	796,10	617,52
Korkovelat	929,28	1 686,69

MUUT KONSERNIYHTEISÖT; SAAMISET JA VELAT

Myyntisaamiset	94 286,61	137 741,91
Lyhytaikaiset ostovelat	103 949,76	75 492,22

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2021	2020
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	-345 703,50	-346 935,90
Tilikauden voitto/tappio	3,73	1 232,40
Vapaa oma pääoma 31.12.	-345 699,77	-345 703,50
OMA PÄÄOMA		
Yhteensä	478 925,63	478 921,90
JAKOKELPOINEN VAPAA OMA PÄÄOMA		
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	0,00	0,00

HALLITUKSEN ESITYS TULOSTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Tilikauden tulos on 3,73 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikauden voitto siirretään edellisten tilikausien voitto/tappio tilille ja että osinkoa ei jaeta.

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Asuintalovaraus 2019	0,00	1 904 140,00
Asuintalovaraus 2020	1 369 190,00	1 369 190,00
Asuintalovaraus 2021	1 834 970,00	
Yhteensä	3 204 160,00	3 273 330,00

VIERAS PÄÄOMA**VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT VIIDEN VUODEN
TAI PIDEMMÄN AJAN KULUTTUA (31.12.2026 JÄLKEEN)**

Rahalaitoslainat	87 552 998,00	93 000 311,00
Lainat julkisyhteisöiltä	2 391 612,53	4 418 233,14
Joensuun kaupunki	2 496 043,37	2 496 043,37
Yhteensä	92 440 653,90	99 914 587,51

Asuntorahaston ns. yhtenäislainojen osalta ei tietoa voida antaa, koska näillä lainoilla ei ole ennalta laskettavissa olevaa lyhennysohjelmaa, yhtenäislainojen kokonaismäärä 31.12.2021 oli 2.391.612,53 €.

SIIRTOVELKOJEN OLENNAISET ERÄT

Lomapalkkavelka	289 153,51	257 875,47
Korkovelat	114 628,72	159 324,76
Muut	18 057,95	17 174,02
Yhteensä	421 840,18	434 374,25

ANNETUT PANTIT JA VASTUUSITOUMUKSET

OMASTA VELASTA		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin emoyhtiölle	0,00	0,00
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin muille	20 537 178,35	29 420 914,00
VELAT JOIDEN VAKUUTENA KIINTEISTÖKIINNITYS		
Lainat rahoituslaitoksilta	4 611 522,53	6 772 683,14
Lainat saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00
VAPAAT KIINTEISTÖKIINNITYKSET		
Yhtiön omassa hallussa	20 477 470,00	20 477 470,00
Valtionkonttorin hallussa	11 594 643,76	210 903,76
Yhteensä	32 072 113,76	20 688 373,76

MUUT OMAT VASTUUT

Leasingvastuut		
sopimusvastuut 31.12. (sis alv)	30 980,16	57 451,68
seuraavalla tilikaudella maksettava (sis.alv)	23 726,16	26 471,52
Huoltosopimusvastuu (sis.alv)		
seuraavalla tilikaudella maksettava (sis.alv)	775,96	1 163,94
	387,98	387,98
Yrityskortit	427,90	1 221,88
Arvonlisäverolain 33 §:n mukainen palautusvastuu		
Valmis tarkistusvuosia jäljellä		
31.12.2019 7	312 990,19	357 703,07
Vuokravastuut		
Muut / 3 kk:n irtisanomisaika	5 440,50	5 440,50

LÄHIPIIRIVASTUUT JA LÄHIPIIRILIIKETOIMET

Joensuun kaupunki-konserni		
vuokra-aika päättyy 2027-2066 vuosivuokra	71 844,38	71 742,76
Liiketoimet on toteutettu tavanomaisin ehdoin		
Palveluiden myynnit, ilman arvonlisäveroa	965 016,79	1 020 415,45
Palveluiden ostot, summat sisältävät arvonlisäveron	1 591 957,99	1 526 108,98

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2021	2020
MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT		
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,00	5 263,96
Saadut vahingonkorvaukset	162 223,38	6 162,21
Saadut koulutuskorvaukset	80,00	1 000,00
Muut kiinteistön tuotot	4 010,33	4 006,58
Asukaslaskutustuotot	51 720,72	42 610,68
Edelleen laskutetut tuotot	7 832,50	10 543,88
Yhteensä	225 866,93	69 587,31
HENKILÖSTÖ JA LUONTAISEDUT		
Palkat	1 458 292,66	1 365 542,25
Hallituksen kokouspalkkiot	9 860,00	9 030,00
Eläkekulut	249 115,33	229 369,11
Muut henkilöstökulut	62 291,94	48 720,84
yhteensä	1 779 559,93	1 652 662,20
Luontoisedut	10 200,00	9 930,00
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	1 789 759,93	1 662 592,20
Henkilöstö	39	38
PALVELUIDEN PALKKIOT		
Tilintarkastus	5 425,00	4 712,00
Taloushallinto	74 282,06	70 726,44
Laki- ja konsultointi	0,00	10 192,80
Perintä- ja luottotieto	6 064,89	6 288,48
Asiantuntijapalvelut	12 102,20	4 500,00
Yhteensä	97 874,15	96 419,72
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
RAHOITUSTUOTOT		
Korkotuotot muut	7 780,85	4 010,00
Yhteensä	7 780,85	4 010,00
RAHOITUSKULUT		
Korkokulut konserni	12 712,76	22 582,41
Korkokulut muut	555 957,52	643 715,64
Rahoituskulut	961,98	17 251,99
Yhteensä	569 632,26	683 550,04

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 säädetyt 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. Araluvutusrajoitus 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	44 561,00	44 196,00
LIIKEVAIHTO	889 209,01	932 390,47
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-532 700,68	-555 742,36
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-92 623,85	-93 779,96
Muut henkilösivukulut	-22 589,10	-20 927,38
Henkilösivukulut yhteensä	-115 212,95	-114 707,34
Henkilöstökulut yhteensä	-647 913,63	-670 449,70
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-3 443,26	-3 929,64
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-155 085,87	-163 309,47
Käyttö- ja huolto	-485,23	-223,68
Siivous	-217,04	-209,75
Jätehuolto	-204,17	-259,84
Vahinkovakuutukset	-572,65	-568,00
Vuokrat	-50 000,00	-50 000,00
Korjaukset	-10 047,83	-13 725,26
Muut hoitokulut	-17 713,03	-22 094,16
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-234 325,82	-250 390,16
Muut kiinteistön kulut	-3 526,30	-6 382,99
Muut kulut yhteensä	-237 852,12	-256 773,15
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	0,00	1 237,98
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korko- ja muut rahoituskulut	0,00	-10,70
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	0,00	-10,70
VOITTO(TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA	0,00	1 227,28
Tuloverot	0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	0,00	1 227,28

Laskenta tehty asuineliöiden ja henkilötyövuosien suhteessa omakustannusperusteisesti

TULOSVERTAILU €/M²/KK	Tulos 2021	Tulos 2020	2021	2020 Muutos	Muutos	Tuloksen muutos
ASM² valmiit, kuukausikeskiarvo	114 094,5	114 094,5	114 094,5	114 094,5	€/m²/kk	%
TUOTOT					€/m²/kk	%
Vuokrat	15 480 066,13	15 135 702,70	11,31	11,05	0,26	2,3
Käyttökorvaukset	298 017,14	231 078,78	0,22	0,17	0,05	29,0
Palvelumyyntituotot	903 154,77	945 590,47	0,66	0,69	-0,03	-4,5
LIIKEVAIHTO	16 681 238,04	16 312 371,95	12,19	11,92	0,27	2,3
Muut kiinteistön tuotot	225 866,93	69 587,31	0,16	0,05	0,11	224,6
Henkilöstökulut						
Palkat ja palkkiot	1 468 152,66	1 374 572,25	1,07	1,00	0,07	6,8
Henkilösivukulut	62 291,94	48 720,84	0,05	0,04	0,01	27,9
Eläkekulut	249 115,33	229 369,11	0,18	0,17	0,01	8,6
Henkilöstökulut yhteensä	1 779 559,93	1 652 662,20	1,30	1,21	0,09	7,7
Poistot ja arvonalennukset	5 128 637,51	5 555 931,81	3,75	4,06	-0,31	-7,7
Muut kulut yhteensä						
Hallinto	418 369,41	402 333,42	0,31	0,29	0,02	4,0
Käyttö- ja huoltopalvelut	658 491,04	678 792,99	0,48	0,50	-0,02	-3,0
Ulkoalueiden hoitopalvelut	33 036,50	34 849,73	0,02	0,03	-0,01	-5,2
Siivouspalvelut	503 642,02	534 100,92	0,37	0,39	-0,02	-5,7
Lämmitys	1 713 807,30	1 478 095,48	1,25	1,08	0,17	15,9
Vesi ja jätevesi	701 166,87	636 594,58	0,51	0,46	0,05	10,1
Sähkö	781 829,75	700 399,62	0,57	0,51	0,06	11,6
Jätehuolto	380 694,41	358 533,98	0,28	0,26	0,02	6,2
Vahinkovakuutus	93 474,89	85 838,74	0,07	0,06	0,01	8,9
Vuokrat	139 433,55	132 562,49	0,10	0,10	0,00	5,2
Kiinteistövero	507 147,11	514 012,55	0,37	0,38	-0,01	-1,3
Korjaukset	2 041 868,59	1 969 894,42	1,49	1,44	0,05	3,7
Muut hoitokulut	137 418,28	132 432,62	0,10	0,10	0,00	3,8
Muut kiinteistön kulut	181 107,74	159 711,37	0,13	0,12	0,01	13,4
Luottotappiot	9 005,34	12 925,93	0,01	0,01	0,00	-30,3
Muut kulut yhteensä	8 300 492,80	7 831 078,84	6,05	5,71	0,34	6,0
LIIKEVOITTO	1 698 414,73	1 342 286,41	1,25	0,99	0,26	26,5
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT						
Muut korko- ja rahoitustuotot	7 780,85	4 010,00	0,01	0,00	0,01	94,0
Korko- ja muut rahoituskulut	569 632,26	683 550,04	0,42	0,50	-0,08	-16,7
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	561 851,41	679 540,04	0,42	0,51	-0,09	-17,3
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA	1 136 563,32	662 746,37	0,83	0,48	0,35	71,5
POISTOERON MUUTOS	-1 205 729,59	707 676,03	-0,88	0,52	-1,40	-270,4
VAPAAEHTOISTEN VARAUSTEN LISÄYS- /VÄHENNYS+	69 170,00	-1 369 190,00	0,05	-1,00	1,05	-105,1
TULOVEROT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
TILIKAUDEN TULOS	3,73	1 232,40	0,00	0,00	0,00	-99,7

OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Joensuussa 15. helei kuuta 2022



Ella Partanen
hallituksen puheenjohtaja



Marko Koskela



Jorma Könönen



Matti Leskinen

Johanna Naakka



Lassi Oikonen



Jarmo Ojalainen
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Joensuussa _____ kuuta 2022

Finnpartners BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

Ulla-Maija Tuomela, JHT, KHT

Pasi Tuuva, KHT

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 sähköisessä muodossa

Osake- ja osaksluettelot manuaalisina sidottuina paperidokumentteina

TOSITELAJIT

L7

Vastikelaskut	sähköisessä muodossa	000001	-000020
Automaattisuoritukset	sähköisessä muodossa	000001	-000255
Vastikeresk. manuaalisuoritukset	paperitositteina	000001	-005254
Jälkipierintäsuoritukset	paperitositteina	000001	-000008
Ennakoiden kohdistukset	sähköisessä muodossa	000001	-000018
Ulkomaiset ostolaskut	paperitositteina	000001	-000002
Maksut ulmp-palautteelta	paperitositteina	000001	-000002
Ennakoiden palautukset	paperitositteina	000001	-000367
Hyvityslaskujen palautukset	paperitositteina	000001	-000074
Vakuuksien palautukset	paperitositteina	000001	-000327
Tilisiirrot	paperitositteina	000001	-000001
Kirjanpitoon käsinkirjatut	paperitositteina	300001	-300056

Populus

Palkat	sähköisessä muodossa	100001	100017
--------	----------------------	--------	--------

Raindance

Avaussaldot	sähköisessä muodossa	1000	-1002
Muistiöt	sähköisessä muodossa	10001	-10140
Käyttöomaisuus	sähköisessä muodossa	34001	-34032
Pankki	sähköisessä muodossa	101001	-101253
Laskut	sähköisessä muodossa	911001	-917324
Ostot	sähköisessä muodossa	8000001	-8006308
Maksut	sähköisessä muodossa	8990001	-8990260
Budjetti	sähköisessä muodossa	2001	-2003

Kirjanpitokirjojen ja tositteiden säilytys

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

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