

Aika: 10.5.2022 kello 12.00 -

Paikka: Kaupungintalo, Varpunen-kabinetti

Osanottajat: Joensuun kaupunki, edustajanaan _____,
liite 1.

omistaen 38 235 osaketta
yhteensä 38 235 osaketta

Juha Heikura toimitusjohtaja

1

Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Kokouksen puheenjohtajaksi ryhtyi osakkeiden omistajan edustajana _____.

Puheenjohtaja kutsui pöytäkirjanpitäjäksi _____.

Yhtiökokous päätti, että pöytäkirjan allekirjoittavat kokouksen puheenjohtaja ja pöytäkirjanpitäjä, jolloin pöytäkirja katsotaan tulleen myös tarkastetuksi.

2

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kokouksesta oli osakkeenomistajalle ilmoitettu yhtiöjärjestyksen määrämällä tavalla ja kokouskutsussa oli ilmoitettu yhtiöjärjestyksen määrämät ja muut käsiteltävät asiat.

Kokouskutsu, liite 2.

Päätös:

3

Yhtiöjärjestyksen nimettyjen kohtien muuttaminen

Esitys: Hallitus esittää, että yhtiöjärjestykseen tehdään nimettyihin kohtiin muutokset seuraavasti:

Muutetaan 8 § seuraavasti:

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Muutetaan 11 § seuraavasti:

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä hallituksen määräämänä päivänä viimeistään kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Liitteeseen 3 on merkattu punaisella yhtiöjärjestyksen muutoskohdat ja liitteessä 4 on valmis yhtiöjärjestys tehdyin muutoksien.

Päätös:

Vuoden 2021 tilinpäätöksen käsitteleminen
ja vastuuvapauden myöntäminen

Yhtiöjärjestyksen 12 §:n mukaan yhtiökokouksessa on esitettävä:

1. kuluneen tilikauden tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen;
2. tilintarkastuskertomus edellisen vuoden toiminnasta ja tileistä;

päätettävä:

3. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta;
4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta;
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle;

Esitys: Hallitus esittää, että yhtiökokous päättäisi

1. käsitellä ja merkitä tiedoksi tilinpäätösasiakirjat vuodelta 2021, liite 5.
2. merkitä tiedoksi tilintarkastuskertomuksen 12.4.2022, liite 6.
3. vahvistaa tuloslaskelman 1.1. – 31.12.2021 ja taseen 31.12.2021.
4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen tappio antaa aihetta, jolloin hallitus esittää, että tilikauden tappio - 595.548,20 euroa ehdotetaan merkittäväksi taseen vastattaviin voitto/ tappioutilille ja että osinkoa ei jaeta.
5. vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vuodelta 2021.

Päätös:

Hallituksen jäsenten lukumäärästä päättäminen

Yhtiöjärjestyksen 4 §:n mukaan yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon kuuluu kolmesta (3) seitsemään (7) jäsentä. Hallituksen toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päätyttyä.

Yhtiöjärjestyksen 12. §:n 6. kohdan mukaan yhtiökokouksen on päätettävä valittavan hallituksen jäsenten lukumäärästä.

Esitys: Hallitus esittää, että yhtiökokous päättäisi hallituksen jäsenten lukumääräksi seitsemän (7) jäsentä.

Päätös:

6

Hallituksen puheenjohtajalle ja jäsenille sekä tilintarkastajille maksettavat palkkiot

Yhtiökokouksen tulee päättää hallituksen puheenjohtajalle ja jäsenille maksettavista palkkioista.

Hallituksen puheenjohtajan säännöllinen palkkio on ollut 1.8.2021 alkaen 300,00 €/kk sekä kokouspalkkio 210,00 €/kokous. Hallituksen jäsenen palkkio on ollut 140,00 €/kokous. Tilintarkastajien palkkio on maksettu laskun mukaan.

Esitys: Hallitus esittää, että yhtiökokous päättäisi hallituksen puheenjohtajan ja jäsenten palkkioista ja että tilintarkastajien palkkio määräytyy kilpailutetun hinnan/laskun mukaan.

Päätös:

7

Hallituksen jäsenten ja puheenjohtajan valinta

Laki naisten ja miesten tasa-arvosta 4 §:n 2. mom. "Valtion komiteoissa, neuvottelukunnissa sekä kunnallisissa toimielimissä lukuun ottamatta kunnanvaltuustoja, tulee olla sekä naisia että miehiä kumpiakin vähintään 40 prosenttia, jollei erityisestä syystä muuta johdu".

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille todistettavalla tavalla kirjallisesti vähintään kahdeksan (8) päivää ennen kokousta.

Esitys: Hallitus esittää, että yhtiökokous valitsee yhtiön hallituksen jäsenet sekä yhtiöjärjestyksen 12 §:n 10 kohdan mukaisesti hallituksen puheenjohtajan. Hallitukseen ovat 27.10.2021 pidetystä ylimääräisestä yhtiökokouksesta alkaen kuuluneet

Porokka Jouni	puheenjohtaja
Oikarinen Kari	jäsen
Kujansuu Ville-Petteri	jäsen
Jönhede Marko	jäsen
Dannenberg Alia	jäsen
Kukkonen Anneli	jäsen
Heikkinen Miia	jäsen

Kaikki Suomen kansalaisia.

Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Jouni Porokka.

Päätös:

8

Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan valinta

Kaupunginvaltuusto valitsi kokouksessaan 31.8.2020 § 73 Joensuun kaupungin (emon) tilintarkastusyhteisöksi BDO Audiator Oy:n tilikaudille 2021 - 2022 ensisijaisesti kuntalain tarkoittamaa tilintarkastusta varten sekä valitsi nimettäväksi kaupunkikonserniin kuuluvien tytäryhteisöjen tilintarkastajaehdokkaaksi BDO Audiator Oy:n tilikaudille 2021-2022.

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

Esitys: Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö BDO Audiator Oy, joka on patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastajarekisteriin hyväksytty tilintarkastusyhteisö. Näin ollen varatilintarkastajaa ei tarvitse valita.

Päätös:

9

Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo ____.

Vakuudeksi

puheenjohtaja

pöytäkirjanpitäjä

19.4.2022

Joensuun kaupunki
Omistajaohjausjaosto
Kaupungintalo
80100 JOENSUU

Aika 10.5.2022 klo 12.00

Paikka Kaupungintalo, Varpunen-kabinetti

- 1 Kokouksen avaus ja järjestäytyminen
- 2 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
- 3 Yhtiöjärjestyksen nimettyjen kohtien muuttaminen
- 4 Vuoden 2021 tilinpäätöksen käsitteleminen ja vastuuvapauden myöntäminen
- 5 Hallituksen jäsenten lukumäärästä päättäminen
- 6 Hallituksen puheenjohtajalle ja jäsenille sekä tilintarkastajille maksettavat palkkiot
- 7 Hallituksen jäsenten ja puheenjohtajan valinta
- 8 Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan valinta
- 9 Kokouksen päättäminen

JOENSUUN YRITYSKIINTEISTÖT OY
Hallitus



Juha Heikura
toimitusjohtaja

Liitteet Yhtiökokouksen esityslista ja liitteet 2-6

JOENSUUN YRITYSKIINTEISTÖT OY:N YHTIÖJÄRJESTYS

1 §

Yhtiön nimi on Joensuun Yrityskiinteistöt Oy ja kotipaikka Joensuun kaupunki.

2 §

Yhtiön toimialana on ylläpitää tuotanto-, liike- ja palvelurakennuksia ja luovuttaa niitä tuotanto- ja liike- ja muiden palvelujen tuottamiseen Joensuun talousalueella. Tarkoituksensa toteuttamiseksi yhtiö voi omistaa, hallita, vuokrata ja luovuttaa hankkimiaan rakennuksia, kiinteistöjä ja huoneistoja sekä huolehtia rakennuttamis-, isännöinti- ja rakennuttamisen valvontatehtävistä. Yhtiö voi myös omistaa arvopapereita. Yhtiön toiminnalla ei pyritä taloudellisen voiton saavuttamiseen. Toiminnasta mahdollisesti koituva ylijäämä tai osa siitä voidaan yhtiökokouksen päättämällä tavalla myös jakaa osinkona osakkeenomistajille.

3 §

Yhtiön osakkeen hankkimiseen luovutustoimin vaaditaan yhtiön hallituksen suostumus. Suostumusta ei kuitenkaan saa antaa, ellei luovutuksen saaja ole kunta tai kuntayhtymä. Tämä pykälä on sellaisenaan merkittävä osakekirjoihin.

4 §

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon kuuluu kolmesta (3) seitsemään (7) jäsentä. Hallituksen toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

5 §

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

6 §

Prokuroiden antamisesta päättää hallitus.

7 §

Yhtiöllä on toimitusjohtaja.

8 §

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. ~~Tilinpäätös siihen kuuluvine asiakirjoinaan on yhdessä hallituksen laatiman toimintakertomuksen kanssa jätettävä viimeistään helmikuun loppuun mennessä tilintarkastajille, joiden tulee jättää tilintarkastuskertomuksensa hallitukselle viimeistään maaliskuun loppuun mennessä.~~

9 §

Yhtiössä on yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastajarekisteriin hyväksytty tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita. Tilintarkastajan kausi jatkuu toistaiseksi.

10 §

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille kirjatuissa kirjeissä tai muulla todistettavalla tavalla kirjallisesti vähintään kahdeksan (8) päivää ennen kokousta.

11 §

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä hallituksen määräämänä päivänä viimeistään kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. ~~pidetään vuosittain toukokuun loppuun mennessä.~~

12 §

Yhtiökokouksessa on:

Esitettävä:

- 1 Kuluneen tilikauden tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen;
- 2 tilintarkastuskertomus edellisen vuoden toiminnasta ja tileistä;

Päätettävä:

- 3 tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta;
- 4 toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta;
- 5 vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle;
- 6 yhtiöjärjestyksen 4 §:n nojalla valittavan hallituksen jäsenten lukumäärästä;
- 7 hallituksen puheenjohtajalle ja jäsenille sekä tilintarkastajille maksettavista palkkioista;
- 8 mahdollisista muista seuraavan vuoden talousarvion perusteista;

Valittava:

- 9 hallituksen jäsenet;
- 10 hallituksen puheenjohtaja;
- 11 tilintarkastaja ja varatilintarkastaja.

13 §

Yhtiön mahdollisesti purkautuessa varat on luovutettava Joensuun kaupungille.

JOENSUUN YRITYSKIINTEISTÖT OY:N YHTIÖJÄRJESTYS

1 §

Yhtiön nimi on Joensuun Yrityskiinteistöt Oy ja kotipaikka Joensuun kaupunki.

2 §

Yhtiön toimialana on ylläpitää tuotanto-, liike- ja palvelurakennuksia ja luovuttaa niitä tuotanto- ja liike- ja muiden palvelujen tuottamiseen Joensuun talousalueella. Tarkoituksensa toteuttamiseksi yhtiö voi omistaa, hallita, vuokrata ja luovuttaa hankkimiaan rakennuksia, kiinteistöjä ja huoneistoja sekä huolehtia rakennuttamis-, isännöinti- ja rakennuttamisen valvontatehtävistä. Yhtiö voi myös omistaa arvopapereita. Yhtiön toiminnalla ei pyritä taloudellisen voiton saavuttamiseen. Toiminnasta mahdollisesti koituva ylijäämä tai osa siitä voidaan yhtiökokouksen päättämällä tavalla myös jakaa osinkona osakkeenomistajille.

3 §

Yhtiön osakkeen hankkimiseen luovutustoimin vaaditaan yhtiön hallituksen suostumus. Suostumusta ei kuitenkaan saa antaa, ellei luovutuksen saaja ole kunta tai kuntayhtymä. Tämä pykälä on sellaisenaan merkittävä osakekirjoihin.

4 §

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon kuuluu kolmesta (3) seitsemään (7) jäsentä. Hallituksen toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

5 §

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

6 §

Prokuroiden antamisesta päättää hallitus.

7 §

Yhtiöllä on toimitusjohtaja.

8 §

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

9 §

Yhtiössä on yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastajarekisteriin hyväksytty tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita. Tilintarkastajan kausi jatkuu toistaiseksi.

10 §

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille kirjatuiissa kirjeissä tai muulla todistettavalla tavalla kirjallisesti vähintään kahdeksan (8) päivää ennen kokousta.

11 §

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä hallituksen määräämänä päivänä viimeistään kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

12 §

Yhtiökokouksessa on:

Esitettävä:

- 1 Kuluneen tilikauden tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen;
- 2 tilintarkastuskertomus edellisen vuoden toiminnasta ja tileistä;

Päätettävä:

- 3 tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta;
- 4 toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta;
- 5 vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle;
- 6 yhtiöjärjestyksen 4 §:n nojalla valittavan hallituksen jäsenten lukumäärästä;
- 7 hallituksen puheenjohtajalle ja jäsenille sekä tilintarkastajille maksettavista palkkioista;
- 8 mahdollisista muista seuraavan vuoden talousarvion perusteista;

Valittava:

- 9 hallituksen jäsenet;
- 10 hallituksen puheenjohtaja;
- 11 tilintarkastaja ja varatilintarkastaja.

13 §

Yhtiön mahdollisesti purkautuessa varat on luovutettava Joensuun kaupungille.



Y-tunnus 0168064-2

Tilinpäätös ja toimintakertomus
1.1.2021 – 31.12.2021

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



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

Tämä tilinpäätöskirja on säilytettävä 31.12.2031 asti.

JOENSUUN YRITYSKIINTEISTÖT OY

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1. – 31.12.2021

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy on Joensuun kaupungin 7.3.1974 perustama yhtiö, joka on merkitty kaupparekisteriin 14.6.1974. Päättynyt tilikausi oli siten yhtiön 47:s.

1. Kiinteistöt

Yhtiö omisti vuoden 2021 lopussa seuraavat itse rakennuttamansa tai ostamansa kiinteistöt:

Kiinteistö	br-m ²	m ³	valmistumisvuosi
Liikerakennus Rantakylä	3074	10860	1988
Pamilonkatu 9			
Teollisuushalli, tulipalo 30.11.2021	1410/1137	23300	1982
Hiekkapuhallushalli	222	1200	1982
Varastokatos	238	1300	1982
Raatekankaantie 14	4166	24850	1972
Pyhäseläntie 20	2418	18930	2007
Rahtikatu 14	2427	11856	1990
Heikuranvaarantie 1/Eno	3197	22550	2009, 2010
Kuhasalontie 18	7433	51300	2014
Kuhasalontie 18 A	5079	45500	2015
Kuhasalontie 18 A laajennus	3197	59270	2020
Kuhasalontie 34	3892	28238	2020
Muovilaaksontie 8	3846	23195	2001
Puumestarintie 31/Pyhäselkä	4133	28600	2000
Kaislakatu 3	4162	20940	1975, 1997
Yhteensä	50031	371889	

2. Olennaiset tapahtumat tilikaudella

Vuoden 2021 otsikoissa ympäri maailmaa oli edelleen koronapandemia, josta kehittyi uusi nopeasti leviävä variantti Omikron. Pandemia kiihtyi syksyn aikana ja pakotti valtiot ympäri maailman lock down rajoitustoimenpiteisiin. Talouselämä kärsi rajoituksista ja ihmisten arkeen kuuluivat useat rajoitukset. USA:ssa toteutettiin massiivinen elvytys, joka näkyi monien tavaroiden ja tuotteiden kovana kysyntänä, aiheuttaen maailmanlaajuisen pulan mm. teollisuuden tarvitsemisissä komponenteissa. Kova kysyntä aiheutti hintojen nousun, joka näkyi mm. polttoaineiden, sähkön ja rakentamisen kallistumisena.

Suomi muiden mukana kärsi pandemiasta samalla tavalla. Palveluiden ja tuotteiden kova kysyntä maailmalla siivitti myös monia suomalaisia yrityksiä hyvään menestykseen, huolimatta komponenttien saatavuusvaikeuksista. Kotimaassa taloudellisesti suurimmat kärsijät olivat palvelu-, kulttuuri- sekä urheiluala, johtuen kokoontumisrajoituksista. Valtion velkaantuminen jatkui koronatukitoimenpiteistä johtuen. Kovaa keskustelua käytiin turpeenpolton alasajosta ja muista ilmastoon pelastamistoimenpiteistä, kuten polttonesteiden hinnan noususta, jolla tavoitellaan autoilun sähköistämistä. Loppuvuonna aloitettiin monella alalla työehtosopimus- ja palkkaneuvottelut, joista odotettiin vaikeita neuvotteluja.

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 asiakkaisiin ei pandemia kovin laajasti vaikuttanut. Käyttöaste vuokratiloissa on ollut noin 98 %, jota voidaan pitää näissä olosuhteissa hyvänä tasona. Muutamien asiakkaiden kanssa olemme käyneet säännöllisesti neuvotteluja vuokrien maksuvaikeuksien vuoksi.

Green Park yrityspuiston alueella Penttilässä suunniteltiin Green Park Center -liiketalon rakentamista, Joensuun kaupungilta vuokratulle tontille osoitteessa Satamatie 2 Joensuu. Hankkeesta toteutettiin KVR urakkakilpailutus, mutta pandemian aikaansaama tarvikepula nosti tarjoushintoja kohtuuttomasti, joten hanke keskeytettiin odottamaan parempaa aikaa.

Yhtiö osti Pohjois-Karjalan Koulutuskuntayhtymä Riverialta Taitotalo-nimisen kiinteistön osoitteessa Kaislakuja 3 Joensuu. Kiinteistössä on noin 3800 m² hallitiloja ja noin 400 m² toimistotiloja. Tilat vuokrataan yrityskäyttöön. Elokuussa myytiin asiakkaallemme heillä vuokralla olleet teollisuustilat aputiloihin Tuupovaarantie 44 osoitteessa. Rakennukset sijaitsevat kaupungin vuokratontilla ja niiden yhteinen kerrosala oli 2998 m².

Hallitus päätti käynnistää kaavamuutosprosessit osoitteissa Kaislakuja 3 ja Raatekankaantie 14, tavoitteena nostaa tonteille rakennusoikeutta ja muuttaa käyttötarkoitusta Kaislakuja 3:lla.

30.11.2021 tuhoutui tulipalossa yhtiön omistama teollisuuskiinteistö, jossa toimi kaksi vuokralaisyritystä. Kiinteistöllä oli täysarvovakuutus. Loppuvuoden aikana viranomaiset tutkivat palotapahtumaa ja yhtiömme kävi neuvotteluja vahinkokorvauksista, joihin saadaan vastaukset vuoden 2022 puolella.

3. Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt

Erityisiä rakenne- ja rahoitusjärjestelyjä ei ollut v. 2021.

4. Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Koronapandemia on asiantuntijoiden ja päivittäin raportoitujen lukujen valossa osoittanut laantumisen merkkejä maailmalla ja myös Suomessa. Yhtiön toimintaan pandemia ei ole merkittävästi vaikuttanut eikä sen arvioida aiheuttavan merkittävää haittaa jatkossakaan. Hallitus ja johto seuraavat tilannetta ja reagoivat asiaan tarpeen mukaan. 30.11.2021 tapahtuneessa tulipalossa tuhoutui Pamilonkatu 9 teollisuuskiinteistö, jonka uudelleen rakentamisesta neuvotellaan vakuutusyhtiö IF:n kanssa alkuvuonna. Eräs yritysasiakkaamme on maksanut loppuun kauppahinnan kiinteistöstä, joka tullaan siirtämään kauppakirjalla helmikuussa ostajan nimiin.

5. Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Vuoteen 2022 lähdetään budjetilla, jossa tuotot kattavat juoksevat kulut, jolloin kassavirta riittää ja maksuvalmius säilyy hyvänä. Kuluvan vuoden 2022 budjetoitu liikevaihto on 2.984.940 €.

6. Tutkimus- ja kehittämistoiminta

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 ollut yhtiölle kehittämismenoa ja se on aktivoitu taaseeseen kehittämismenona ja poistettu sieltä viiden vuoden tasapoistoina. Kehittämismenopoistot päättyivät 31.12.2021.

Yhtiöllä ei ollut käynnissä muuta tutkimus- ja kehitystoimintaa tilikauden aikana.

7. Toiminnan riskit

Yhtiön tavoitteena on toimia maltillisella riskillä ja yhtiön omavaraisuusaste on n. 42 %. Riskit liittyvät vuokralaisyritysten vuokranmaksukykyyn, vuokrausasteeseen ja kiinteistöjen hinnanmuodostukseen. Heikon taloussuhdanteen aikana vuokralaisyritysten vuokranmaksukyky heikkenee ja samalla kiinteistöjen arvot voivat laskea. Kiinteistöjen sijainti vaikuttaa niiden arvon kehitykseen. Kohonneet rakentamisen kustannukset vaikuttavat uusiin hankkeisiin ja korjauskustannuksiin.

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

Yhtiön lainojen korkoriskiä on vähennetty suunnitelmallisesti siten, että lainoja on tasapainotettu kiinteäkorkoisiin ja vaihtuvakorkoisiin lainoihin. Yhtiön lainoista 99 % on kiinteäkorkoisia ja 1 % vaihtuvakorkoisia lainoja, joten korkojen noususta aiheutuva riski on hyvällä tasolla. Kun markkinakorot nousevat, niin yhtiö hyöttyy 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 liiketoiminnan kehittymiseen vaikuttavista seikoista

Yhtiön liikevaihto vuonna 2021 oli 2.898.399,38 € ja nettotulos -595.548,20 € (budjetoitu -354.525,00 €). Maksuvalmius on ollut hyvä koko vuoden ajan.

Kiinteistöistä on tehty poistoja yhteensä 1.695.062,04 €. Poistosuunnitelmaa on muutettu yhden kiinteistön osalta siten, että kiinteistöistä on tehty lisäpoistoja.

Muut kiinteistön kulut sisältävät käyttöomaisuuden luovutustappion yhden kiinteistön myynnistä.

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

Tunnusluvut:

	2021	2020	2019
Liikevaihto	2.898.399,38	2.540.709,62	2.734.815,31
Liikevoitto	-278.694,14	-327.993,90	209.334,84
Liikevoitto %:a liikevaihdosta	-9,6	-13	8
Oman pääoman tuotto-%	-6,63	-7,13	-1,64
Omavaraisuusaste (%)	42	40	45

9. Henkilöstö

	2021	2020	2019
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	3	3	3
Tilikauden palkat ja palkkiot	223.669,05	221.005,75	195.823,81

Palkkojen erittely ilmenee tilinpäätöserittelystä.

Yhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana 3 henkilöä. Työsuhteista kaikki ovat pysyviä.

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 -595.548,20 € 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 28.4.2021 ja ylimääräinen yhtiökokous 27.10.2021.

Hallitukseen ovat 28.4.2021 pidettyyn yhtiökokoukseen saakka ja siitä alkaen kuuluneet:

Porokka Jouni	puheenjohtaja
Reijonen Heikki	varapuheenjohtaja
Dannenberg Alia	jäsen
Jaatinen Seija	jäsen
Kettunen Olavi	jäsen
Rutanen Martti	jäsen
Tarnanen Teppo	jäsen
Oinonen Veijo	1. varajäsen
Taivainen Minna	2. varajäsen
Vatanen Lahja-Elina	3. varajäsen

Hallitukseen ovat 27.10.2021 pidetystä ylimääräisestä yhtiökokouksesta alkaen kuuluneet:

Porokka Jouni	puheenjohtaja
Dannenberg Alia	jäsen
Heikkinen Miia	jäsen
Jönhede Marko	jäsen
Kujansuu Ville-Petteri	jäsen
Kukkonen Anneli	jäsen
Oikarinen Kari	jäsen

Sihteerinä kokouksissa on toiminut toimitusjohtaja Juha Heikura. Joensuun kaupungin edustajana hallituksessa on ollut kansliapäällikkö.

13. Hallituksen toiminta ja tärkeimmät päätökset

Vuoden 2021 aikana hallitus piti 12 kokousta, joissa käsiteltiin 120 pykälää. Käsitellyistä asioista muutamia tärkeimpiä ovat:

- Yhtiölle ostettiin P-K:n Koulutuskuntayhtymä Riverialta Taitotalo -kiinteistö Joensuussa. Teollisuuskiinteistössä on hallitiloja noin 3800 m² ja toimisto- ja aputiloja noin 400 m².
- Yhtiömme myi elokuussa noin 3000 m²:n teollisuustilat Tuupovaarassa yritykselle, joka oli jo kohteessa vuokralla.
- Hallitus päätti rakentaa teollisuushallin laajennuksen 1120 m² Tuupovaarassa toimivalle asiakasyrityksellemme. Kohde valmistuu lokakuussa 2022.
- Joensuun kaupungilta vuokrattiin teollisuustontit Green Park yrityspuistosta, osoitteesta Satamatie 2, Joensuu sekä osoitteesta Tuupovaarantie 44, Tuupovaara.
- Green Park Yrityspuistoon päätettiin rakentaa Green Park Center, jonka KVR-urakka kilpailutettiin syksyllä. Ylikuumentuneessa rakentamistilanteessa hintataso ylitti reilusti budjetoidun, joten hanke jäi toteuttamatta toistaiseksi.
- Hallitus päätti kaavamuutosprosessien käynnistämisestä Kaislakatu 3 ja Raatekankaantie 14 tonteille.
- Yhtiöjärjestyä muutettiin nimettyjen kohtien osalta.
- Hallitus päätti kilpailuttaa vakuutukset hintatason ja vakuutusturvan tarkistamiseksi.

14. Yhtiön tilintarkastajat

Tilintarkastajana on Joensuun kaupunkikonsernin suorittaman kilpailutuksen mukaisesti tilintarkastusyhteisö BDO Auditor Oy, joka on patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastajarekisteriin hyväksytty tilintarkastusyhteisö. Näin ollen varatilintarkastajaa ei ole tarvinnut valita.



Kaislaku 3



Pamilonkatu 9:n
tulipalo 30.11.2021

Kuva: Sanomalehti Karjalaisen arkisto

TULOSLASKELMA 1-12 / 2021

	1-12 / 2021	1-12 / 2020
LIKEVAIHTO	2 898 399,38	2 540 709,62
VUOKRAT	2 843 481,58	2 494 131,89
KÄYTTÖKORVAUKSET	54 917,80	46 577,73
MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT	108 047,14	484 234,98
HENKILÖSTÖKULUT	-268 101,39	-254 138,06
PALKAT JA PALKKIOT	-220 282,79	-200 969,77
HENKILÖSIVUKULUT	-47 818,60	-53 168,29
ELÄKEKULUT	-42 173,83	-48 617,09
MUUT HENKILÖSIVUKULUT	-5 644,77	-4 551,20
POISTOT JA ARVONLALENTUMISET	-1 695 062,04	-2 210 249,92
SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT	-1 546 075,92	-2 210 249,92
ARVON.AL.PYS.VAST.HYÖDYKKEISTÄ	-148 986,12	0,00
MUUT KULUT	-1 321 977,23	-888 550,52
KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT	-1 080 583,41	-888 550,52
HALLINTO	-103 550,82	-86 038,75
KÄYTTÖ- JA HUOLTO	-113 889,21	-115 336,25
ULKOALUEIDEN HUOLTO	-54 932,65	-26 484,81
SIIVOUS	-12 181,25	-11 443,02
LÄMMITYS	-186 967,86	-164 793,46
VESI JA JÄTEVESI	-7 634,63	-8 923,54
SÄHKÖ JA KAASU	-112 339,64	-93 665,65
JÄTEHUOLTO	-14 859,60	-12 083,30
VAHINKOVAKUUTUKSET	-34 643,07	-37 759,60
VUOKRAT	-96 020,89	-90 070,68
KIINTEISTÖVERO	-187 598,94	-162 905,25
KORJAUKSET	-143 215,53	-72 145,24
MUUT HOITOKULUT	-12 749,32	-6 900,97
MUUT KIINTEISTÖN KULUT	-241 393,82	0,00
LIKEVOITTO(-TAPPIO) YHTEENSÄ	-278 694,14	-327 993,90
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	-314 659,29	-309 241,06
MUUT KORKO- JA RAH.TUOTOT	136,59	79,52
ARVONAL.PYS.VAST.SIJOITUKSISTA	-41 917,00	0,00
KORKOKULUT JA MUUT RAH.KULUT	-272 878,88	-309 320,58
VOITTO(TAPPIO) ENNEN TP-SIIRTO YHTEENSÄ	-593 353,43	-637 234,96
TULOVEROT	-2 194,77	-45 309,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-595 548,20	-682 543,96

TASE 1-12/2021

	12/2021	12/2020
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET	22 385,38	11 019,68
KEHITTÄMISMENOT	0,00	2 117,49
AINEETTOMAT OIKEUDET	8 902,19	8 902,19
MUUT PITKÄVAIKUTTEISET MENOT	13 483,19	0,00
AINEELLISET HYÖDYKKEET	18 881 814,44	20 661 737,24
MAA- JA VESIALUEET	751 502,36	589 528,48
OMISTUSKIINTEISTÖT	559 488,11	397 514,23
KIINTEISTÖJEN VUOKRAOIKEUDET	192 014,25	192 014,25
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT	17 696 982,63	19 703 971,93
KONEET JA KALUSTO	6 417,19	8 556,29
MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET	279 635,36	320 563,35
ENNAKKOMAKSUT JA KESK.ER.HANKI	147 276,90	39 117,19
SJOITUKSET	22 345,01	64 262,01
MUUT SAAMISET	22 345,01	64 262,01
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	18 926 544,83	20 737 018,93
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET	1 891 656,14	2 617 606,14
LYHYTAIKAISET SAAMISET	1 891 656,14	2 617 606,14
SAAMISET KIINTEISTÖN TUOTOISTA	241 799,28	322 578,65
SAAMISET SAM.KONS.YRITYKSILTÄ	1 433 741,47	2 183 598,13
MUUT SAAMISET	6 716,21	111 429,36
SIIRTOSAAMISET	209 399,18	0,00
RAHAT JA PANKKISAAMISET	596 125,27	466 077,24
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 487 781,41	3 083 683,38
VASTAAVAA YHTEENSÄ	21 414 326,24	23 820 702,31

TASE 1-12/2021

	12/2021	12/2020
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
OSAKEPÄÄOMA	6 499 950,00	6 499 950,00
EDELLISTEN TILIK.VOITTO/TAPPIO	3 078 817,38	3 761 361,34
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	-595 548,20	-682 543,96
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	8 983 219,18	9 578 767,38
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN	10 732 650,06	11 816 318,21
LAINAT RAHOITUSLAITOKSILTA	10 732 150,06	11 815 818,21
SAADUT ENNAKOT	500,00	500,00
LYHYTAIKAINEN	1 698 457,00	2 425 616,72
LAINAT RAHOITUSLAITOKSILTA	1 083 668,15	1 421 612,98
SAADUT ENNAKOT	0,00	2 633,64
OSTOVELAT	452 619,81	782 457,77
VELAT SAMAN KONS.YRITYKSILLE	20 734,34	14 042,07
MUUT VELAT	27 666,50	35 522,08
SIIRTOVELAT	113 768,20	169 348,18
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	12 431 107,06	14 241 934,93
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	21 414 326,24	23 820 702,31

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu valtioneuvoston asetuksen pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksistä esitettävistä tiedoista säädettyjen 2 ja 3 lukujen pienyrittäjänsäännöstä 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 tehtiin 461.781,33 €, jolloin tasearvoa jäi vuodelle 2021 tulevien vuokratulojen verran. Ilman poistosuunnitelman muutoksia kiinteistön alaskirjaus olisi kohdistunut kokonaisuudessaan vuodelle 2021. Poistosuunnitelman muutoksilla kiinteistön alaskirjauksesta johtuva tappio jakautui useammalle vuodelle eikä näin ollen rasittanut pelkästään vuoden 2021 tulosta.

	31.12.2021	31.12.2020
Ylimääräiset poistot yhden kustannuspaikan osalta	0,00	412 253,24
Lisäpoistot yhden kustannuspaikan osalta	0,00	461 781,33
Normaalipoistot yhden kustannuspaikan osalta v. 2021	210 000,14	68 625,39
	<u>210 000,14</u>	<u>874 034,57</u>

Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat

Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat on kerrottu toimintakertomuksessa.

Johdannais sopimukset

Yhtiöllä oli koronvaihtosopimus, jolla vaihtuvakorkoisten lainojen korko oli muutettu kiinteäksi. Koronvaihtosopimus päättyi 15.6.2021

	31.12.2021	31.12.2020
Käypä arvo	0,00	-3 172,00
Kohte-etuuden arvo	0,00	180 000,00

Pitkäaikaiset lainat

	31.12.2021	31.12.2020
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	<u>6 995 971,98</u>	<u>7 892 516,50</u>

Vakuudet ja vastuusitoumukset

10

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön

	31.12.2021	31.12.2020
Rahalaitoslainat	7 763 513,46	8 133 783,74
Annetut kiinnitykset	16 000 000,00	16 000 000,00

	31.12.2021	31.12.2020
Vuokravastuut	2 240 617,69	1 838 816,97

Leasingsopimuksista maksettavat määrät

	31.12.2021	31.12.2020
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1 582,34	1 616,34
Myöhemmin maksettavat	905,45	2 496,70
Leasingsopimusvastuut yhteensä	2 487,79	4 113,04

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.

	31.12.2021	31.12.2020
Työaikaiset vakuudet	4 300,00	400 200,00
Takuuajaiset vakuudet	203 008,40	202 308,40
	207 308,40	602 508,40

Muut taloudelliset vastuut, joita ei ole merkitty taseeseen

Arvonlisäveron palautusvastuista

Yhtiö on hakenut kaikissa rakentamisprojekteissa arvonlisäveron palautuksen ja vuokrannut rakennuttamansa tilat edelleen arvonlisäverollisena. Yhtiö on velvollinen tarkistamaan vuosina 2011-2021 valmistuneista kiinteistöinvestoin-neista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistöjen verollinen käyttö muuttuu tarkistuskausien aikana. Vuoden 2021 tarkistusvastuissa mukana hyvityslasku.

Investointi- vuosi	Investointi yhteensä	Investointien ALV	Ansaittu ALV 31.12.2021	ALV-tarkistus- vastuu 31.12.2021	Tarkistus- kauden päättymisen
2014	6 307 986,04	1 513 739,93	1 210 991,95	302 747,98	31.12.2023
2015	5 680 650,77	1 357 114,79	949 980,34	407 134,45	31.12.2024
2016	259 907,61	62 377,82	37 426,69	24 951,13	31.12.2025
2017	408 749,02	97 347,17	48 673,60	48 673,57	31.12.2026
2018	326 624,10	77 936,30	31 174,52	46 761,78	31.12.2027
2019	76 000,72	18 188,33	5 456,49	12 731,84	31.12.2028
2020	10 385 619,20	2 483 584,74	496 716,95	1 986 867,79	31.12.2029
2021	218 474,45	-427,29	1 948,80	-2 376,09	31.12.2030

Tiedot emoyrityksestä

11

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

Konsernisaamiset

	31.12.2021	31.12.2020
Konsernilainasaamiset	1 431 439,14	2 181 730,10
Konsernimyyntisaamiset	2 302,33	1 868,03
	1 433 741,47	2 183 598,13

Konsernivelat

	31.12.2021	31.12.2020
Ostovelat	20 734,34	14 042,07

Liiketoimet intressitahojen kanssa

	31.12.2021	31.12.2020
Myynnit Joensuun kaupunki -konsernille	103 963,19	103 379,14
Ostot Joensuun kaupunki -konsernilta	123 361,94	119 604,04

Henkilöstö

	31.12.2021	31.12.2020
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana.	3	3
Tarkemmat tiedot toimintakertomuksessa.		

Oman pääoman muutokset

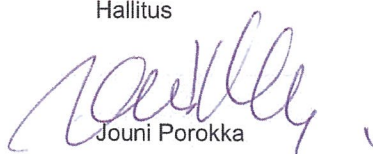
Oma pääoma	31.12.2021	31.12.2020
Sidotu oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	6 499 950,00	5 681 570,00
Lisäykset	0,00	818 380,00
Osakepääoma 31.12.	6 499 950,00	6 499 950,00
Vapaa oma pääoma		
Edellisten tilikausien voitto	3 078 817,38	3 808 449,95
Tilikauden 2020 jäännösvero	0,00	-47 088,61
Tilikauden voitto/tappio	-595 548,20	-682 543,96
Vapaa oma pääoma 31.12.	2 483 269,18	3 078 817,38
Oma pääoma yhteensä	8 983 219,18	9 578 767,38
Jakokelpoinen oma pääoma	31.12.2021	31.12.2020
Jakokelpoinen oma pääoma		
Edellisten tilikausien voitto	3 078 817,38	3 761 361,34
Tilikauden tappio	-595 548,20	-682 543,96
Kehittämismenot	0,00	2 117,49
Jakokelpoinen oma pääoma yhteensä 31.12.	2 483 269,18	3 080 934,87

Hallituksen esitys yhtiön tappiota koskeviksi toimenpiteiksi on mainittu toimintakertomuksessa.

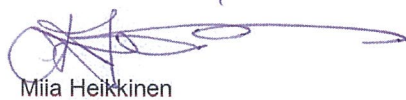
Joensuussa, helmikuun 16. päivänä 2022

JOENSUUN YRITYSKIINTEISTÖT OY

Hallitus



Jouni Porokka



Miia Heikkinen



Ville-Petteri Kujansuu

Kari Oikarinen



Alia Dannenberg



Marko Jönhede



Anneli Kukkonen



Juha Heikura

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Joensuussa, 12 päivänä huhtikuuta 2022

BDO Audiator Oy

Ulla-Maija Tuomela

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 sähköisessä muodossa
 Päivä- ja pääkirja sähköisessä muodossa
 Käyttöomaisuus sähköisessä muodossa

Tositelajit:

Raindance		
1001 - 1004	Avaava tase	sähköisessä muodossa
2001 - 2001	Talousarvio	sähköisessä muodossa
101001- 101264	Pankki	sähköisessä muodossa
8000001 - 8001095	Ostot	sähköisessä muodossa
8990001 - 8990237	Ostomaksut	sähköisessä muodossa
1000001 - 10000585	Myyntilaskut, laskulaji 10	sähköisessä muodossa
1900001 - 1900098	Myyntilaskut, laskulaji 19	sähköisessä muodossa
5110001 - 5110041	Manuaalisuoritukset	sähköisessä muodossa
5210001 - 5210167	Viitesuoritukset	sähköisessä muodossa
- -	Hyv.laskujen kuittaus	sähköisessä muodossa
10001 - 10221	Muistiotositteet	sähköisessä muodossa
39001-39023	KOM-muistiot	sähköisessä muodossa
34001 - 34035	Käyttöomaisuus	sähköisessä muodossa
120001 - 120012	Korkojaksotukset	sähköisessä muodossa
Populus		
100001 - 100017	Palkat	sähköisessä muodossa
Liitetietositteet LTT1 - LTT8		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.

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

Ulla-Maija Tuomela

7b60aba9-0df9-42cc-a311-9a715028e45a - 2022-04-12 10:28:30 UTC +03:00
BankID / MobileID - 27cdc962-fe73-4b12-8b7c-5f3dbe485c76 - FI

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



Keskus 020 743 2920
www.bdo.fi

BDO Auditor Oy
Vattuniemenranta 2
00210 Helsinki

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n (y-tunnus 0168064-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2021. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman 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 velvollisuuksiamme 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 lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuva 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 tapauksiin 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 lausuntonne. 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 virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuva 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 kirjanpidollisten 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 tilintarkastuskertomuksessamme 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.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta 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 tehdessämme 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 12. huhtikuuta 2022

BDO Audiator Oy, tilintarkastusyhteisö

Ulla-Maija Tuomela
JHT, KHT

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Ulla-Maija Tuomela

427e2a63-e1cb-4cf9-b444-8a8b5f9ce396 - 2022-04-12 10:28:30 UTC +03:00
BankID / MobileID - 27cdc962-fe73-4b12-8b7c-5f3dbe485c76 - FI

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