



OPIKSELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

Y-tunnus 0167853-4

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.1.2022 - 31.12.2022

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

Toimintakertomus ja tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2022

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 31.12.2032 asti.

JOENSUUN ELLIN TOIMINTAKERTOMUS 2022

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE

Vuosi 2022 oli Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Ellin 51. toimintavuosi.

Yhtiön yksöiden ja perheasuntojen määrällinen kokonaistarjonta ja -kysyntä olivat tasapainossa. Soluasuntojen käyttöaste syksyllä normaaliksi koronasta toipumisen myötä. Koko käyttöaste nousi solujen vajaa käytöstä huolimatta 93.9 %:iin (ed. vuonna 93,8 %). Soluasuntojen käyttöaste oli 78,4%:a (ed. vuonna 70,3 %). Asuntoja hakevien määrät nousivat edellisestä vuodesta noin 8,0 %, asuntohake-
muksia jätettiin 4.973 (4.606). Vuoden aikana solmittiin kaikkiaan 1.871 (1.881) vuokrasuhdetta. Ulkomaalaisten opiskelijoiden vuokrasopimuksia oli vuoden aikana 536 (785).

Yhtiön perimät keskimääräiset neliövuokrat olivat:

-	1.1.2022	11,85 €/m ² /kk
-	31.12.2022	11,85 €/m ² /kk

Vuokrat sisältävät lämmön ja veden, sekä 78 %:ssa asunnoista huoneistosähkön. Vuokrankorotusta ei ollut vuonna 2022.

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 3.1. alkoi Mäntyläntie 3:ssa 44 asunnon peruskorjaus, joka valmistuu 30.8.2023 mennessä. Peruskorjauksessa kaikki soluasunnot muutetaan yksioiksi ja kaksioiksi.

ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Yhtiön vuoden 2023 liikevaihdoksi arvioidaan 17.3 milj. euroa ja käyttöasteen olevan 94,2 %.

Soluasuntojen kysyntään vaikuttaa paljon ulkomaalaisten opiskelijoiden määrä, joka laskee huomattavasti ns. normaalista tasosta. Perheasunnot ovat hyvin tasapainossa ja yksioita 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 varauduttu budjetoinnissa. Tämä ei kuitenkaan aiheuta yhtiölle tilikauden aikana ongelmia maksuvalmiudessa.

Lainoista 62,3 % on suojattu 1,7 % korkotasoon tilikauden 2022 päättyessä.

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

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

	2022	2021	2020
Liikevaihto milj. €	17,1	16,7	16,3
Liikevoitto milj. €	1,9	1,7	1,3
Liiketulos %	11,1	10,2	8,2
oman pääoman tuotto %	270,8	237,3	138,6
omavaraisuusaste %	0,4	0,4	0,4

HENKILÖSTÖ

	2022	2021	2020
Isännöinti	24	23	22
Kiinteistöhuolto	18	16	16
Yhteensä	42	39	39

Tilikauden palkat ja
palkkiot (1000 €)

Johtoryhmä	0,295	0,324	0,313
Muu henkilöstö	1,629	1,456	1,340
Yhteensä	1,924	1,780	1,653

Yhtiön toimitusjohtajalla on tulospalkkaussopimus.
Vuodelta 2021 on maksettu tulospalkkioita tilikauden 2022 aikana.

HALLITUKSEN ESITYS TULOSTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Tilikauden tulos on tappiota 0,82 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikauden tappio siirretään edellisten tilikausien voitto/tappio tilille ja että osinkoa ei jaeta.

YHTIÖN OSAKKEET

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

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

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

YHTIÖN HALLINTO

Vuoden aikana pidettiin yksi yhtiökokous. Hallitus kokoontui kymmenen kertaa tilikauden aikana.

Hallitus tilikauden aikana

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

Toimitusjohtajana on toiminut Jarmo Ojalainen ja toimitusjohtajan sijaisena rakennuttajapäällikkö Vesa Vapanen 30.6 saakka ja asiakaspalvelupäällikkö Minna Lievonnen 1.7 alkaen.

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

OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

TULOSLASKELMA

Y-tunnus 0167853-4

	31.12.2022	31.12.2021
Vuokrat	15 815 927,00	15 480 066,13
Käyttökorvaukset	331 663,96	298 017,14
Isännöinti	999 030,04	903 154,77
LIKEVAIHTO	17 146 621,00	16 681 238,04
Muut kiinteistön tuotot	170 048,50	225 866,93
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 607 528,63	-1 468 152,66
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-267 038,29	-249 115,33
Muut henkilösivukulut	-49 480,09	-62 291,94
Henkilösivukulut yhteensä	-316 518,38	-311 407,27
Henkilöstökulut yhteensä	-1 924 047,01	-1 779 559,93
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-4 873 739,98	-5 128 637,51
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-462 840,53	-418 369,41
Käyttö- ja huolto	-658 050,98	-658 491,04
Ulkoalueiden huolto	-70 450,97	-33 036,50
Siivous	-368 408,34	-503 642,02
Lämmitys	-1 647 169,93	-1 713 807,30
Vesi ja jätevesi	-673 688,91	-701 166,87
Sähkö ja kaasu	-954 396,63	-781 829,75
Jätehuolto	-394 459,91	-380 694,41
Vahinkovakuutukset	-110 460,23	-93 474,89
Vuokrat	-133 747,54	-139 433,55
Kiinteistövero	-522 720,70	-507 147,11
Korjaukset	-2 151 676,66	-2 041 868,59
Muut hoitokulut	-216 118,82	-137 418,28
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-8 364 190,15	-8 110 379,72
Luottotappiot	-16 997,36	-9 005,34
Muut kiinteistön kulut	-240 942,37	-181 107,74
Muut kulut yhteensä	-8 622 129,88	-8 300 492,80
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 896 752,63	1 698 414,73

Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	45 956,86	7 780,85
Korko- ja muut rahoituskulut	-645 588,48	-569 632,26
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-599 631,62	-561 851,41
 VOITTO(TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA	 1 297 121,01	 1 136 563,32
 Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron lisäys/vähennys	727 598,17	-1 205 729,59
Asuintalovaraus	-2 024 720,00	69 170,00
Vapaaehtoisten varausten muutos	-1 297 121,83	-1 136 559,59
 TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	 -0,82	 3,73

OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

TASE

Y-tunnus 0167853-4

Vastaavaa	31.12.2022	31.12.2021
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	86 559,99	105 276,39
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	86 559,99	105 276,39
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	8 837 065,95	8 837 065,95
Rakennukset ja rakennelmat	99 746 395,44	104 186 557,15
Koneet ja kalusto	1 227 239,56	1 576 241,11
Muut aineelliset hyödykkeet	9 481,94	12 893,53
Ennakkomaksut ja kesk.er.hankinnat	170 933,54	0,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	109 991 116,43	114 612 757,74
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	1 430 114,13	1 511 800,54
Sijoitukset yhteensä	1 430 114,13	1 511 800,54
Pysyvät vastaavat yhteensä	111 507 790,55	116 229 834,67
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	78 819,66	75 309,55
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	9 122 267,78	5 800 498,57
Muut saamiset	1 866,68	70 118,26
Siirtosaamiset	435,05	0,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	9 203 389,17	5 945 926,38
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	9 203 389,17	5 945 926,38
Vastaavaa yhteensä	120 711 179,72	122 175 761,05

OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

TASE

Y-tunnus 0167853-4

Vastattavaa	44 926,00	44 561,00
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	824 625,40	824 625,40
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-345 699,77	-345 703,50
Tilikauden voitto/tappio	-0,82	3,73
Oma pääoma yhteensä	478 924,81	478 925,63
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	17 462 356,50	18 189 954,67
Vapaaehtoiset varaukset		
Asuintalovaraukset	5 228 880,00	3 204 160,00
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	22 691 236,50	21 394 114,67
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	91 679 854,86	93 536 523,27
Velat saman konsernin yrityksiltä	2 019 864,93	2 257 954,15
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	93 699 719,79	95 794 477,42
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 656 976,85	2 278 426,26
Ostovelat	736 906,70	740 167,94
Velat saman konsernin yrityksille	333 064,11	577 053,08
Muut velat	423 304,53	490 755,87
Siirtovelat	691 046,43	421 840,18
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	3 841 298,62	4 508 243,33
Vieras pääoma yhteensä	97 541 018,41	100 302 720,75
Vastattavaa yhteensä	120 711 179,72	122 175 761,05

	2022	2021
Liiketoiminnan rahavirta:		
Myynnistä saadut maksut (vuokrat)	17 048 169,06	16 703 013,46
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	166 016,44	225 866,93
Maksut liiketoiminnan kuluista	-13 768 849,13	-9 293 416,46
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	3 445 336,37	7 635 463,93
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-366 499,20	-614 328,30
Saadut korot liiketoiminnasta	45 956,86	7 780,85
Maksetut välittömät verot	0,00	0,00
Liiketoiminnan rahavirta ennen tilinpäätössiirtoja	3 124 794,03	7 028 916,48
Liiketoiminnan rahavirta (A)	3 124 794,03	7 028 916,48
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-233 690,21	-2 340 369,65
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,00	0,00
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	-22 365,19	0,00
Luovutustulos muista sijoituksista	81 686,41	0,00
Investointien rahavirta (B)	-174 368,99	-2 340 369,65
Rahoituksen rahavirta:		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	750 000,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-3 700 425,04	-4 688 546,83
Osakepääoman korotus	0,00	0,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako	0,00	0,00
Rahoituksen rahavirta (C)	-2 950 425,04	-4 688 546,83
Rahavarojen muutos/vähennys (A+B+C)	0,00	0,00
Rahavarat tilikauden alussa	0,00	4 720 292,58
Rahavarat tilikauden lopussa	0,00	0,00
	0,00	-4 720 292,58

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2022

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

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

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

Pysyvien vastaavien sijoitukset on arvostettu hankintamenoonsa vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla.

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

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

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

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

POISTOAJAT JA -MENETELMÄ

AINEETTOMAT OIKEUDET:

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

AINEELLISET HYÖDYKKEET:

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

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

SUUNNITELMAN MUKAISET KÄYTTÖOMAISUUDEN MENOJÄÄNNÖKSET JA
KERTYNEET SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT

2 022

MUUT PITKÄVAIKUTTEISET MENOT

Hankintameno 31.12.2021	216 274,21
Lisäykset 2022	0,00
Vähennykset 2022	0,00
Kertyneet sumu-poistot	-110 997,82
Tilikauden 2022 sumu-poisto	-18 716,40
Sumu-menojäännös 31.12.2022	86 559,99
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	86 559,99
Erotus (sumuarvo-kirjanpitoarvo)	0,00

MAA- JA VESIALUEET

Hankintameno 31.12.2021	8 837 065,95
Lisäykset 2022	0,00
Vähennykset 2022	0,00
Sumu-menojäännös 31.12.2022	8 837 065,95
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	8 837 065,95
Erotus (sumuarvo-kirjanpitoarvo)	0,00

RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT

Hankintameno 31.12.2021	143 464 991,55
Lisäykset 2022	8 779,20
Vähennykset 2022	0,00
Kertyneet sumu-poistot	-39 278 434,40
Tilikauden 2022 sumu-poisto	-4 448 940,91
Sumu-menojäännös 31.12.2022	99 746 395,44
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	99 746 395,44
Erotus (sumuarvo-kirjanpitoarvo)	0,00

KONEET JA KALUSTO

Hankintameno 31.12.2021	6 753 735,00
Lisäykset 2022	53 977,47
Vähennykset 2022	-307,94
Kertyneet sumu-poistot	-5 177 493,89
Tilikauden 2022 sumu-poisto	-402 671,08
Sumu-menojäännös 31.12.2022	1 227 239,56
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	1 227 239,56
Erotus (sumuarvo-kirjanpitoarvo)	0,00

MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET

Hankintameno 31.12.2021	64 159,22
Lisäykset 2022	0,00
Vähennykset 2022	0,00
Kertyneet sumu-poistot	-51 265,69
Tilikauden 2022 sumu-poisto	-3 411,59
Sumu-menojäännös 31.12.2022	9 481,94
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	9 481,94
Erotus (sumuarvo-kirjanpitoarvo)	0,00

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

	2022	2021
Aktivoidut korkomenot /rakennukset	156 974,95	163 515,57
Aktivoidut korkomenot /keskeneräiset käyttöom.hankinnat	0,00	0,00
Poistamattomat aktivoidut korkomenot	156 974,95	163 515,57

OMISTUKSET MUISSA YHTIÖISSÄ

As Oy Verkkotie 4	212 kpl	omistuosuus 6 %	283 894,13	365 580,54
As Oy Kalevankatu 31	autotalliosake		115 000,00	115 000,00
Kontiolahti Golf			13 500,00	13 500,00
Joensuun Niskaparkki Oy	46 kpl	omistuosuus 12 %	920,00	920,00
Joensuun Niskaparkki Oy	rahasto-os/autopaikat		1 016 800,00	1 016 800,00
	Yhteensä		1 430 114,13	1 511 800,54

MYyntISAAMISET

Vuokrasaamiset	61 329,49	64 796,34
Korjaussaamiset	21 320,72	10 513,21
Yhteensä	82 650,21	75 309,55

SIIRTOSAAMISTEN OLENNAISET ERÄT

Muut	435,05	0,00
Yhteensä	435,05	0,00

RAHOITUSOMAISUUS

EMOYHTEISÖ; SAAMISET JA VELAT

Vuokrasaamiset	3 822,25	2 024,18
Lainasaamiset	8 916 879,05	5 704 187,78
Pitkäaikaiset velat	2 019 864,93	2 257 954,15
Lyhytaikaiset velat	238 089,22	472 307,22
Lyhytaikaiset ostovelat	1 237,24	796,10
Korkovelat	1 464,96	929,28

MUUT KONSERNIYHTEISÖT; SAAMISET JA VELAT

Myyntisaamiset	201 566,48	94 286,61
Lyhytaikaiset ostovelat	93 737,65	103 949,76

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2022	2021
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	-345 699,77	-345 703,50
Tilikauden voitto/ tappio	-0,82	3,73
Vapaa oma pääoma 31.12.	-345 700,59	-345 699,77
OMA PÄÄOMA Yhteensä	478 924,81	478 925,63

JAKOKELPOINEN VAPAA OMA PÄÄOMA

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

HALLITUKSEN ESITYS TULOSTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Tilikauden tulos on -0,82 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikauden voitto siirretään edellisten tilikausien voitto/ tappio tilille ja että osinkoa ei jaeta.

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Asuinalovaraus 2020	1 369 190,00	1 369 190,00
Asuinalovaraus 2021	1 834 970,00	1 834 970,00
Asuinalovaraus 2022	2 024 720,00	
Yhteensä	5 228 880,00	3 204 160,00

VIERAS PÄÄOMA

VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT VIIDEN VUODEN

TAI PIDEMMÄN AJAN KULUTTUA (31.12.2027 JÄLKEEN)

Rahalaitoslainat	86 579 053,00	87 552 998,00
Lainat julkisyhteisöiltä	129 162,22	2 391 612,53
Joensuun kaupunki	2 496 043,37	2 496 043,37
Yhteensä	89 204 258,59	92 440 653,90

Asuntorahaston ns. yhtenäislainojen osalta ei tietoa voida antaa, koska näillä lainoilla ei ole ennalta laskettavissa olevaa lyhennysohjelmaa, yhtenäislainojen kokonaismäärä 31.12.2022 oli 1.785.362,71 €.

SIIRTOVELKOJEN OLENNAISET ERÄT

Lomapalkkavelka	278 847,38	289 153,51
Korkovelat	393 718,00	114 628,72
Muut	18 481,05	18 057,95
Yhteensä	691 046,43	421 840,18

ANNETUT PANTIT JA VASTUUSITOUMUKSET

OMASTA VELASTA

Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin emoyhtiölle	0,00	0,00
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin muille	21 537 178,35	20 537 178,35

VELAT JOIDEN VAKUUTENA KIINTEISTÖKIINNITYS

Lainat rahoituslaitoksilta	4 682 502,71	4 611 522,53
Lainat saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00

VAPAA KIINTEISTÖKIINNITYKSET

Yhtiön omassa hallussa	29 781 913,76	20 477 470,00
Valtionkonttorin hallussa	2 290 200,00	11 594 643,76
Yhteensä	32 072 113,76	32 072 113,76

MUUT OMAT VASTUUT

Leasingvastuut		
sopimusvastuut 31.12. (sis alv)	13 914,00	30 980,16
seuraavalla tilikaudella maksettava (sis.alv)	13 914,00	23 726,16

Huoltosopimusvastuu (sis.alv)	387,98	775,96
seuraavalla tilikaudella maksettava (sis.alv)	387,98	387,98

Yrityskortit	1 409,67	427,90
--------------	----------	--------

Arvonlisäverolain 33 §:n mukainen palautusvastuu

Valmis	tarkistusvuosia jäljellä		
31.12.2019	6	268 277,30	312 990,19

Vuokravastuut		
Muut / 3 kk:n irtisanomisaika	5 440,50	5 440,50

LAHIPIIRIVASTUUT JA LAHIPIIRILIIKETOIMET

Joensuun kaupunki-konserni

vuokra-aika päättyy 2027-2066	vuosivuokra	73 557,14	71 844,38
-------------------------------	-------------	-----------	-----------

Liiketoimet on toteutettu tavanomaisin ehdoin

Palveluiden myynnit, ilman arvonlisäveroa	1 060 209,91	965 016,79
---	--------------	------------

Palveluiden ostot, summat sisältävät arvonlisäveron	1 567 693,02	1 591 957,99
---	--------------	--------------

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2022	2021
MUUT KIINTEISTON TUOTOT		
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	4 032,06	0,00
Saadut vahingonkorvaukset	84 655,72	162 223,38
Saadut koulutuskorvaukset	1 400,00	80,00
Muut kiinteistön tuotot	7 010,24	4 010,33
Asukaslaskutustuotot	65 349,82	51 720,72
Edelleen laskutetut tuotot	7 600,66	7 832,50
Yhteensä	170 048,50	225 866,93

HENKILÖSTÖ JA LUONTAISEDUT

Palkat	1 594 439,19	1 458 292,66
Hallituksen kokouspalkkiot	13 089,44	9 860,00
Eläkekulut	267 038,29	249 115,33
Muut henkilöstökulut	49 476,28	62 291,94
yhteensä	1 924 043,20	1 779 559,93
Luontoisedut	9 930,00	10 200,00
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	1 933 973,20	1 789 759,93

Henkilöstö	42	39
------------	----	----

PALVELUIDEN PALKKIOT

Tilintarkastus	4 989,85	5 425,00
Taloushallinto	73 813,73	74 282,06
Laki- ja konsultointi	6 966,00	0,00
Perintä- ja luottotieto	6 805,62	6 064,89
Asiantuntijapalvelut	32 159,24	12 102,20
Yhteensä	124 734,44	97 874,15

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

RAHOITUSTUOTOT

Korkotuotot konserni	36 306,42	0,00
Korkotuotot muut	9 650,44	7 780,85
Yhteensä	45 956,86	7 780,85

RAHOITUSKULUT

Korkokulut konserni	14 714,24	12 712,76
Korkokulut muut	630 630,30	555 957,52
Rahoituskulut	243,94	961,98
Yhteensä	645 588,48	569 632,26

YHTIÖN OSAKKEET

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

RAJOITUKSET

Ara-ryhmän asuntojen luovutusta säätelee aravuokra-asuntojen ja aravuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta laki. Laki säätelee asuntojen myyntiä, vuokranmääritystä ja vuokralaisen valintaa. Rajoituksista on tehty merkintä yhtiön osakekirjaan. Araluovutusrajoitus koskee 36 kiinteistöä. Rajoitukset päättyvät vuosina 2022 -2058. Luovutusrajoituksista vapaita on 11 kiinteistöä.

KONSERNIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

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

MUUT ERITELLYT TULOSLASKELMAT

KILPAILULAKI 30 d §

ERILLISTULOSLASKELMA	2022	2021
LIKEVAIHTO	985 830,04	889 209,01
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-581 145,57	-532 700,68
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-96 603,67	-92 623,85
Muut henkilösivukulut	-17 942,73	-22 589,10
Henkilösivukulut yhteensä	-114 546,40	-115 212,95
Henkilöstökulut yhteensä	-695 691,97	-647 913,63
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-2 582,44	-3 443,26
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-194 061,58	-155 085,87
Käyttö- ja huolto	-239,63	-485,23
Siivous	-74,54	-217,04
Jätehuolto	-602,89	-204,17
Vahinkovakuutukset	-3 934,43	-572,65
Vuokrat	-52 000,00	-50 000,00
Korjaukset	-9 509,16	-10 047,83
Muut hoitokulut	-23 006,66	-17 713,03
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-283 428,89	-234 325,82
Muut kiinteistön kulut	-4 126,74	-3 526,30
Muut kulut yhteensä	-287 555,63	-237 852,12
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	0,00	0,00
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korko- ja muut rahoituskulut	0,00	0,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	0,00	0,00
VOITTO(TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA	0,00	0,00
Tuloverot	0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	0,00	0,00

Laskenta tehty asuineliöiden ja henkilötyövuosien suhteessa omakustannusperusteisesti

TULOSVERTAILU	€/M ² /KK	Tulos 2022	Tulos 2021	2022	2021 Muutos	Muutos	Tuloksen muutos
ASM ² valmiit, kuukausikeskiarvo		114 078,0	114 094,5	114 078,0	114 094,5	€/m2/kk	%
TUOTOT						€/m2/kk	%
	Vuokrat	15 815 927,00	15 480 066,13	11,55	11,31	0,24	2,1
	Käyttökorvaukset	331 663,96	298 017,14	0,24	0,22	0,02	11,3
	Palvelumyyntituotot	999 030,04	903 154,77	0,73	0,66	0,07	10,6
LIIKEVAIHTO		17 146 621,00	16 681 238,04	12,53	12,19	0,33	2,7
Muut kiinteistön tuotot		170 048,50	225 866,93	0,12	0,16	-0,04	-24,7
Henkilöstökulut							
	Palkat ja palkkiot	1 607 528,63	1 468 152,66	1,17	1,07	0,10	9,5
	Henkilösivukulut	49 480,09	62 291,94	0,04	0,05	-0,01	-20,6
	Eläkekulut	267 038,29	249 115,33	0,20	0,18	0,02	12,7
Henkilöstökulut yhteensä		1 924 047,01	1 779 559,93	1,41	1,30	0,11	8,1
Poistot ja arvonalennukset		4 873 739,98	5 128 637,51	3,56	3,75	-0,19	-5,0
Muut kulut yhteensä							
	Hallinto	462 840,53	418 369,41	0,34	0,31	0,03	10,6
	Käyttö- ja huoltopalvelut	658 050,98	658 491,04	0,48	0,48	0,00	-0,1
	Ulkoalueiden hoitopalvelut	70 450,97	33 036,50	0,05	0,02	0,03	113,3
	Siivouspalvelut	368 408,34	503 642,02	0,27	0,37	-0,10	-26,8
	Lämmitys	1 647 169,93	1 713 807,30	1,20	1,25	-0,05	-3,9
	Vesi ja jätevesi	673 688,91	701 166,87	0,49	0,51	-0,02	-3,9
	Sähkö	954 396,63	781 829,75	0,70	0,57	0,13	22,1
	Jätehuolto	394 459,91	380 694,41	0,29	0,28	0,01	3,6
	Vahinkovakuutus	110 460,23	93 474,89	0,08	0,07	0,01	18,2
	Vuokrat	133 747,54	139 433,55	0,10	0,10	0,00	-4,1
	Kiinteistövero	522 720,70	507 147,11	0,38	0,37	0,01	3,1
	Korjaukset	2 151 676,66	2 041 868,59	1,57	1,49	0,08	5,4
	Muut hoitokulut	216 118,82	137 418,28	0,16	0,10	0,06	57,3
	Muut kiinteistön kulut	240 942,37	181 107,74	0,18	0,13	0,05	40,6
	Luottotappiot	16 997,36	9 005,34	0,01	0,01	0,00	-63,3
Muut kulut yhteensä		8 622 129,88	8 300 492,80	6,29	6,05	0,25	4,1
LIIKEVOITTO		1 896 752,63	1 698 414,73	1,40	1,25	0,16	12,4
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT							
	Muut korko- ja rahoitustuotot	45 956,86	7 780,85	0,03	0,01	0,02	0,0
	Korko- ja muut rahoituskulut	645 588,48	569 632,26	0,47	0,42	0,05	10,9
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		599 631,62	561 851,41	0,45	0,42	0,03	6,6
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA		1 297 121,01	1 136 563,32	0,95	0,83	0,12	14,1
POISTOERON MUUTOS		727 598,17	-1 205 729,59	0,53	-0,88	1,41	-160,4
VAPAAEHTOISTEN VARAUSTEN LISÄYS- /VÄHENNYS+		-2 024 720,00	69 170,00	-1,48	0,05	-1,53	-3027,6
TULOVEROT		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
TILIKAUDEN TULOS		-0,82	3,73	0,00	0,00	0,00	-122,0

OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Joensuussa 13. helmi kuuta 2023

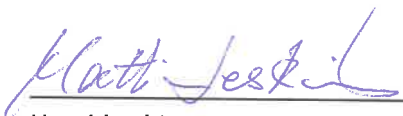


Ella Partanen
hallituksen puheenjohtaja



Marko Koskela

Jorma Könönen



Matti Leskinen

Johanna Naakka



Lassi Oikonen

Timo Tervala



Jarmo Ojalainen
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Joensuussa _____ kuuta 2023

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 osakasluettelot manuaalisina sidottuina paperidokumentteina

TOSITELAJIT

L7

Vastikelaskut	sähköisessä muodossa	000001	-000035
Automaattisuoritukset	sähköisessä muodossa	000001	-000418
Vastikeresk. manuaalisuoritukset	sähköisessä muodossa	000001	-006128
Jälkipierintäsuoritukset	paperitositteina	000001	-000012
Ennakoiden kohdistukset	sähköisessä muodossa	000001	-000027
Ulkomaiset ostolaskut	sähköisessä muodossa	000001	-000004
Maksut ulmp-palautteelta	sähköisessä muodossa	000001	-000002
Ennakoiden palautukset	sähköisessä muodossa	000001	-000318
Hyvityslaskujen palautukset	sähköisessä muodossa	000001	-000075
Vakuuksien palautukset	sähköisessä muodossa	000001	-000233
Kirjanpitoon käsinkirjatut	paperitositteina	300001	-300036

Populus

Palkat	sähköisessä muodossa	100001	-100016
--------	----------------------	--------	---------

Raindance

Avaussaldot	sähköisessä muodossa	1000	-1001
Muistiot	sähköisessä muodossa	10001	-10188
Käyttöomaisuus	sähköisessä muodossa	34001	-34024
Pankki	sähköisessä muodossa	101001	-101253
Laskut	sähköisessä muodossa	911001	-918233
Ostot	sähköisessä muodossa	8000001	-8006094
Maksut	sähköisessä muodossa	8990001	-8990257
Budjetti	sähköisessä muodossa	2001	-2002

Kirjanpitokirjojen ja tositteiden säilytys

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään kymmenen vuotta tilikauden päättymisestä ja tilikauden tositemaineisto 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