

Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Ellin yhtiökokous 3.5.2023

OMOHJ 17.04.2023 § 52
481/00.00.01.02.00/2023

Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Ellin varsinainen yhtiökokous pidetään keskiviikkona 3.5.2023 klo 14.00 Joensuun Ellin toimistolla osoitteessa Merimiehenkatu 30, Joensuu.

Kokouksessa käsitellään mm. vuoden 2022 tilinpäätös, tilintarkastuskertomus ja tulos, päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle, valitaan tilintarkastaja, valitaan hallituksen puheenjohtaja ja kuusi hallituksen jäsentä sekä päätetään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja matkakustannusten korvausperusteista.

Joensuun kaupungin osuus yhtiön osakkeista ja äänivallasta on 100 %. Vuosi 2021 oli Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Ellin 51 toimintavuosi.

Yhtiön yksiöiden 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 %, asuntohakemuksia 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 €/m²/kk
- 31.12.2022 11,85 €/m²/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.

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 kehittymiseen vaikuttavista seikoista:

	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

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

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 yksiöitä alkaa olla sopivasti kysyntään nähden. Kysyntä painottuu yhä enemmän keskustaani.

Yhtiön hallitus tilikauden aikana:

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

Joensuun kaupungin konserniohjeen 15. kohdan mukaan:
Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Ellin hallituksen jäsenistä yli puolet ei saa olla yhtiöiden hallitsemisessa asunnoissa asuvia henkilöitä. Laskettaessa vuokralaisjäsenten määrää hallituksessa heidän lukumääräänsä otetaan huomioon myös yhteishallinnosta vuokratiloissa annetun lain (649/1990) mukaiset edustajat.

Joensuun Ellin asukaskokous on 4.4.2023 kokouksessaan valinnut Ellin hallituksen asukasjäseniksi Marko Koskelon ja Lassi Oikkosen.

Oheismateriaalina yhtiökokouksuksi, tilinpäätös ja toimintakertomus 1.1.2022-31.12.2022. Muut kokousasiakirjat ovat luettavissa sähköisessä kokouksessa.

Valmistelija: hallintojohtaja

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto päättää

nimetä kaupungin edustajan Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Ellin yhtiökokoukseen ja antaa hänelle tarvittavat toimiohjeet.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Omistajaohjausjaosto nimesi kaupungin edustajaksi yhtiökokoukseen Heli Hjalmin ja evästi valitsemaan yhtiön hallitukseen entiset jäsenet.