

Aika: 1.6.2023 kello 11.00 -

Paikka: Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n toimisto osoitteessa
Länsikatu 15, rakennus 4 B, 2. krs

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 puheen-
johtaja ja pöytäkirjanpitäjä, jolloin pöytäkirja katsotaan tulleen myös tar-
kastetuksi.

2

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille todistetta-
valla tavalla kirjallisesti vähintään kahdeksan (8) päivää ennen kokous-
ta.

Kokouksesta oli osakkeenomistajalle ilmoitettu yhtiöjärjestyksen mää-
rämällä tavalla ja kokouskutsussa oli ilmoitettu yhtiöjärjestyksen mää-
rämät ja muut käsiteltävät asiat.

Kokouskutsu, liite 2.

Päätös:

3

Vuoden 2022 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 aiheutta;
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle;

Esitys: Hallitus esittää, että yhtiökokous päättäisi

1. käsitellä ja merkitä tiedoksi tilinpäätösasiakirjat vuodelta 2022, liite 3.
2. merkitä tiedoksi tilintarkastuskertomuksen 25.4.2023, liite 4.
3. vahvistaa tuloslaskelman 1.1. – 31.12.2022 ja taseen 31.12.2022.
4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen tappio antaa aiheutta, jolloin hallitus esittää, että tilikauden tappio - 248.442,10 euroa ehdotetaan merkittäväksi taseen vastattaviin voitto/ tappiotilille ja että osinkoa ei jaeta.
5. vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vuodelta 2022.

Päätös:

4

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 päättyessä.

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:

5

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:

6
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".

Esitys: Hallitus esittää, että yhtiökokous valitsee yhtiön hallituksen jäsenet sekä yhtiöjärjestyksen 12 §:n 10 kohdan mukaisesti hallituksen puheenjohtajan. Hallitukseen ovat 10.5.2022 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:

7
Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan valinta

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

Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 14.11.2022 § 128 päättänyt käyttää kaupungin tilintarkastuksen hankintasopimukseen sisältyvän option ja valita Joensuun kaupungin (emon) tilintarkastajaksi tilikausiksi 2023 ja 2024 BDO Auditor Oy:n. Samalla kaupunginvaltuusto on päättänyt, että Joensuun kaupungin määräysvallassa olevien tytäryhteisöjen tilintarkastajaksi nimetään tilikausille 2023 ja 2024 BDO Auditor Oy.

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

Esitys: Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n tilintarkastajaksi tilikausille 2023 ja 2024 valitaan tilintarkastusyhteisö BDO Auditor Oy, joka on patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastajarekisteriin hyväksytty tilintarkastusyhteisö. Näin ollen varatilintarkastajaa ei tarvitse valita.

Päätös:

8

Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo ____.

Vakuudeksi

puheenjohtaja

pöytäkirjanpitäjä

16.5.2023

Joensuun kaupunki
Omistajaohjausjaosto
Kaupungintalo
80100 JOENSUU

Aika 1.6.2023 klo 11.00

Paikka Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n toimisto osoitteessa
Länsikatu 15, rakennus 4 B, 2. krs

- 1 Kokouksen avaus ja järjestäytyminen
- 2 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
- 3 Vuoden 2022 tilinpäätöksen käsitteleminen ja vastuuvapauden myöntäminen
- 4 Hallituksen jäsenten lukumäärästä päättäminen
- 5 Hallituksen puheenjohtajalle ja jäsenille sekä tilintarkastajille maksettavat palkkiot
- 6 Hallituksen jäsenten ja puheenjohtajan valinta
- 7 Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan valinta
- 8 Kokouksen päättäminen

JOENSUUN YRITYSKIINTEISTÖT OY
Hallitus



Juha Heikura
toimitusjohtaja

Liitteet Yhtiökokouksen esityslista ja liitteet 2-4

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy, 0168064-2

Tilinpäätös 01.01.2022 - 31.12.2022

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy

Tilinpäätös ajalta
1.1. - 31.12.2022

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy

Länsikatu 15

80110 JOENSUU

Kotipaikka JOENSUU

Y-tunnus 0168064-2

Sisällys

	Sivu
Toimintakertomus	3
Tuloslaskelma	7
Tase	8
Liitetiedot	10
Tilinpäätöksen allekirjoitus	12
Tilinpäätösmerkintä	12
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	13

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2032 asti.

Tilinpäätöksen on toteuttanut

Virve Tuikka-Harinen

kirjanpitäjä, Efetta Oy

JOENSUUN YRITYSKIINTEISTÖT OY

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1. – 31.12.2022

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy on Joensuun kaupungin 7.3.1974 perustama yhtiö, joka on merkitty kaupparekisteriin 14.6.1974. Päättynyt tilikausi oli siten yhtiön 48:s.

1. Kiinteistöt

Yhtiö omisti vuoden 2022 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
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
Muovilaaksonatie 8	3846	23195	2001
Puumestarintie 31/Pyhäselkä	4133	28600	2000
Kaislakatu 3 B	4162	20940	1975, 1997
Tuupovaarantie 44 laajennus	1120	7000	2022
Yhteensä	47596	359959	

2. Olennaiset tapahtumat tilikaudella

Koronapandemia hellittäessä otetaan mm. rokotekattavuuden lisääntymisen myötä eri valtioissa, myös Suomessa, vapautui ihmisten liikkuminen ja arkielämä helpottui lähes entiseen normaaliin. Loppuvuodesta Kiinakin löysäsi koronarajoitteitaan, jonka myötä koronapandemian laajuus Kiinassa tuli julkisuuteen. Arviolta noin 250 miljoona koronatapausta sai muut maat varovaiseksi ja asettamaan kiinalaisille matkustajille vaatimuksia koronatestistä.

Helmikuun 24. päivä Venäjä aloitti sodan hyökkäämällä Ukrainaan. Sodan johdosta mm. EU:n valtiot asettivat Venäjälle vuoden aikana useita pakotteita vaikeuttaakseen Venäjän sotakassan rahoittamista. Öljyn- ja kaasunviennin rajoittaminen sai aikaan Euroopassa energiakriisin, joka nosti polttoainoiden ja sähkön hintaa moninkertaiseksi. Energiahinnannousu tuntui merkittävästi kuluttajien kukkarossa. Korkeiden energiakustannusten kompensoimiseksi Suomen valtio päätti tukea kansalaisia hintojen nousun ja inflaation laukattessa, energiaveroalennuksilla ja tukipaketeilla, jotka realisoituvat vuonna 2023. Sodan vaikutus näkyi vahvasti talouselämässä, osakekurssit laskivat jyrkästi ja rahoituskorot nousivat miinuskoroista yli 3 %:iin. Korkotaso hiljensi mm. auto- ja asuntokauppaa ja pankeissa pelätään korkeiden korkojen tuovat laina-asiakkaille maksuvaikeuksia.

Joensuun Yrityskiinteistöillä inflaatio ja kustannusten nousu näkyi nousevina kiinteistönhoitokuluina ja uusien investointien käynnistämisen vaikeutumisina. Hintojen nousu näkyi muutamalla yhtiömme asiakkaalla vuokrien maksuvaikeuksina. Rakentamisrintamalla saatoimme loppuun Tuupovaarantie 44-osoitteeseen rakennetun teollisuushallin laajennuksen ja remontoimme kolmelle asiakkaalle uudet toimitilat Puronsuunkatu 1:n kiinteistössämme. Lisäksi remontoimme Kaislakatu 3:n kiinteistössämme toimitilat teollisuusyrityksen käyttöön ja rakensimme uudet sähkö-, vesi- ja kaukolämpöliittymät kohteeseen. Pamilonkatu 9 kiinteistössä toteutettiin tulipalon jäljiltä vakuutusyhtiön myötävaikutuksella säilyneen rakennusosan kunnostustyöt ja palaneen osan uudisrakennustyöt käynnistävät vuoden 2023 alkupuolella. Valmistuttuaan kohde vuokrataan Museon kokoelmakeskukseksi.

Käyttöaste yhtiön vuokratiloissa on ollut keskimäärin n. 90 %, jota on heikentänyt kahden kiinteistön² tilapäinen vajaakäyttö.

3. Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt

Erityisiä rakenne- ja rahoitusjärjestelyjä ei ollut v. 2022.

4. Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Pamilonkatu 9 kiinteistön uudisosan rakennustyöt käynnistyvät vuoden 2023 alussa ja neuvotteluja teollisuusyrityksen kanssa on käyty Green Parkin alueelle rakennettavasta teollisuustoimitilasta.

Vakuutusyhtiön kanssa on allekirjoitettu kertakorvaussopimus vahinkotapahtumasta Pamilonkatu 9 tulipaloon liittyen.

5. Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Vuoteen 2023 lähdetään budjetilla, jossa tuotot kattavat juoksevat kulut, jolloin kassavirta riittää ja maksuvalmius säilyy hyvänä. Kuluvaan vuoden 2023 budjetoitu liikevaihto on 3.120.640,00 €.

6. Tutkimus- ja kehittämistoiminta

Yhtiö on mukana Business Joensuun vetämissä GreenParkin hankkeissa:

- Renewable energy drives industry development" -kertakorvaushanke
- GreenParkin autonomisen logistiikan mahdollisuudet -selvitys

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

7. Toiminnan riskit

Yhtiön tavoitteena on toimia maltillisella riskillä ja yhtiön omavaraisuusaste on n. 39 %. 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. Yleinen kustannusten nousu, inflaatio ja korkojen nousu tulevat lisäämään asiakkaidemme maksuvaikeuksia, joiden johdosta yhtiön tulee varautua mahdollisiin luottotappioihin. Hallitus seuraa kuukausittain tilanteen kehittymistä.

Yhtiön lainojen korkoriskiä on vähennetty suunnitelmallisesti siten, että lainoja on tasapainotettu kiinteäkorkoisiin ja vaihtuvakorkoisiin lainoihin. Yhtiön lainoista 100 % on kiinteäkorkoisia, joten korkojen noususta aiheutuva riski ei ole tällä hetkellä.

8. Arvio ja tunnusluvut taloudellisesta asemasta ja tuloksesta sekä muista liiketoiminnan kehittymiseen vaikuttavista seikoista

Yhtiön liikevaihto vuonna 2022 oli 2.660.703,23 € ja nettotulos -248.442,10 € (budjetoitu -38.329,00 €). Maksuvalmius on ollut hyvä koko vuoden ajan.

Kiinteistöistä on tehty poistoja yhteensä 1.585.866,09 €.

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

Tunnusluvut:

	2022	2021	2020
Liikevaihto	2.660.703,23	2.898.399,38	2.540.709,62
Liikevoitto	15.750,62	-278.694,14	-327.993,90
Liikevoitto %:a liikevaihdosta	0,59	-9,6	-13
Oman pääoman tuotto-%	-2,84	-6,63	-7,13
Omavaraisuusaste (%)	39	42	40

9. Henkilöstö

	2022	2021	2020
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	3	3	3
Tilikauden palkat ja palkkiot	204.094,32	223.669,05	221.005,75

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	toimistosihtööri	1.1.2005 alkaen

10. Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Tilikauden tappio -248.442,10 € 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 10.5.2022.

Hallitukseen ovat 10.5.2022 pidettyyn yhtiökokoukseen saakka ja siitä 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 2022 aikana hallitus piti 13 kokousta, joissa käsiteltiin 128 pykälää. Käsitellyistä asioista muutamia tärkeimpiä ovat:

- Hallitus valitsi kilpailutuksen perusteella urakoitsijat Tuupovaarantie 44 teollisuushallin laajennuksen rakentamiseen
 - pääurakoitsijaksi Rakennussuunnittelu Immonen Oy
 - LVI-urakoitsijaksi Putkihanke Oy
 - sähköurakoitsijaksi Sähkö-Saarelainen Oy
 - automaatiourakoitsijaksi Fidelix Oy
- Hallitus päätti myydä vuokralaiselle sen käytössä ja vuokralla olleen asiakaspalvelukeskus-rakennuksen
- Hallitus päätti 2.200.000,00 € lainan nostosta, jolla rahoitettiin mm. Tuupovaarantie 44 rakennushanketta
- Hallitus päätti esittää yhtiöjärjestyksen 8 ja 11 pykälien muuttamista, jotka yhtiökokous myöhemmin hyväksyi
- Hallitus päätti teollisuustilan vuokraamisesta uudelle asiakasyritykselle osoitteesta Kaislakatu 3 B
- Hallitus päätti hyväksyä Rahtikatu 14 lumivauriovahingon korvausten jaon asiakasyrityksen ja Yrityskiinteistöjen kesken
- Hallitus valitsi kilpailutuksen perusteella Pamilonkatu 9:n I-vaiheen urakoitsijaksi Joen Talo Oy:n
- Hallitus hyväksyi esisopimuksen ehdot Pamilonkatu 9 toimitilojen vuokraamisesta Museon kokoelmatiloiksi
- Hallitus valitsi kilpailutuksen perusteella Rakennustoimisto Eero Reijonen Oy:n Pamilonkatu 9:n II-vaiheen urakoitsijaksi
- Hallitus hyväksyi vuoden 2023 budjetin joulukuussa

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.

Kuvissa Tuupovaarantie 44 laajennus



Joensuun Yrityskiinteistöt Oy 16.2.2023 15:42:44

1/1

Tuloslaskelma

Laajenna kaikki
Kopioi leikepöydälle

Hakuehdot

Piilota

Päivämäärävali:

1.1.2022 - 31.12.2022

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy

Jaksolta

1.1.2022 - 31.12.2022

1.1.2021 - 31.12.2021

Muutos Muutos-%

Tuloslaskelma

Myyntituotot	2 660 703,23	2 898 399,38	-237 696,15	-8,2 %
Vuokrat	2 619 803,17	2 843 481,58	-223 678,41	-7,9 %
Käyttökorvaukset	40 496,83	54 917,80	-14 420,97	-26,3 %
Myynti, käytetyt tavarat ja taide-, keräily- ja antiikkiesineet	403,23	0,00	403,23	-
LIIKEVAIHTO	2 660 703,23	2 898 399,38	-237 696,15	-8,2 %
Liiketoiminnan muut tuotot	586 118,64	108 047,14	478 071,50	442,5 %
Materiaalit ja palvelut	0,00	0,00	0,00	-
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	0,00	0,00	0,00	-
BRUTTOTULOS	3 246 821,87	3 006 446,52	240 375,35	8,0 %
Henkilöstökulut	-272 069,74	-268 101,39	-3 968,35	-1,5 %
Palkat ja palkkiot	-223 989,15	-220 282,79	-3 706,36	-1,7 %
Henkilösivukulut	-48 080,59	-47 818,60	-261,99	-0,5 %
Poistot ja arvonalentumiset	-1 585 866,09	-1 695 062,04	109 195,95	6,4 %
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 585 866,09	-1 546 075,92	-39 790,17	-2,6 %
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	0,00	-148 986,12	148 986,12	100,0 %
Liiketoiminnan muut kulut	-1 373 135,42	-1 321 977,23	-51 158,19	-3,9 %
Vapaachtoiset henkilösivukulut	-2 660,32	-5 334,36	2 674,04	50,1 %
Toimitilakulut	-1 248 776,03	-961 365,09	-287 410,94	-29,9 %
Muut kone- ja kalustokulut	-3 635,73	-1 637,90	-1 997,83	-122,0 %
Matkakulut	-4 090,34	-1 714,96	-2 375,38	-138,5 %
Edustuskulut	-1 077,31	-1 633,16	555,85	34,0 %
Myyntikulut	-74,40	0,00	-74,40	-
Markkinointikulut	-8 050,27	-1 085,00	-6 965,27	-642,0 %
Hallintopalvelut	-78 616,04	-73 707,72	-4 908,32	-6,7 %
Muut hallintokulut	-25 188,59	-34 105,22	8 916,63	26,1 %
Muut liikekulut	-966,39	-241 393,82	240 427,43	99,6 %
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	15 750,62	-278 694,14	294 444,76	105,7 %
Rahoitustuotot ja -kulut	-264 192,72	-314 659,29	50 466,57	16,0 %
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	0,00	0,00	0,00	-
Muut korko- ja rahoitustuotot	3 638,15	136,59	3 501,56	2 563,6 %
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00	-41 917,00	41 917,00	100,0 %
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-267 830,87	-272 878,88	5 048,01	1,8 %
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-248 442,10	-593 353,43	344 911,33	58,1 %
Tuloverot	0,00	-2 194,77	2 194,77	100,0 %
Tilikauden ja aikaisempien tilikausien verot	0,00	-2 194,77	2 194,77	100,0 %
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-248 442,10	-595 548,20	347 106,10	58,3 %

TASE	31.12.2022	31.12.2021
V A S T A A V A A		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	8 902,19	8 902,19
Muut aineettomat hyödykkeet	12 134,56	13 483,19
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	21 036,75	22 385,38
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	566 262,30	559 488,11
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	192 014,25	192 014,25
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	18 949 677,04	17 696 982,63
Koneet ja kalusto	4 812,91	6 417,19
Muut aineelliset hyödykkeet	296 621,61	279 635,36
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	452 710,13	147 276,90
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	20 462 098,24	18 881 814,44
Sijoitukset		
Muut saamiset	22 345,01	22 345,01
Sijoitukset yhteensä	22 345,01	22 345,01
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	20 505 480,00	18 926 544,83
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	244 333,29	241 799,28
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	424 959,11	1 433 741,47
Muut saamiset	106 783,15	6 716,21
Siirtosaamiset	312 858,09	209 399,18
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 088 933,64	1 891 656,14
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	776 960,71	596 125,27
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 865 894,35	2 487 781,41
V A S T A A V A A Y H T E E N S Ä	22 371 374,35	21 414 326,24

TASE	31.12.2022	31.12.2021
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	6 499 950,00	6 499 950,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	2 483 269,18	3 078 817,38
Tilikauden voitto (tappio)	-248 442,10	-595 548,20
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	8 734 777,08	8 983 219,18
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	11 935 605,54	10 732 150,06
Saadut ennakot	15 140,00	500,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	11 950 745,54	10 732 650,06
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	996 544,52	1 083 668,15
Ostovelat	526 933,43	452 619,81
Velat saman konsernin yrityksille	1 412,11	20 734,34
Muut velat	5 410,41	27 666,50
Siirtovelat	155 551,26	113 768,20
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	1 685 851,73	1 698 457,00
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	13 636 597,27	12 431 107,06
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	22 371 374,35	21 414 326,24

LIITETIEDOT

31.12.2022

31.12.2021

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

Arvostusperiaatteet ja -menetelmät sekä jaksotusperiaatteet

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

Poistosuunnitelmat

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

Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat

Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtuma

Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat on kerrottu toimintakertomuksessa.

Pitkäaikaiset lainat

Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät pitkäaikaiset velat yhteensä

7 647 575,62

6 995 971,98

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt sekä eläkevastuut

Rahalaitoslainat

9 482 132,06

7 763 513,46

Annetut kiinnitykset

16 000 000,00

16 000 000,00

Vuokravastuut

2 353 727,78

2 240 617,69

Seuraavalla tilikaudella maksettavat

851,01

1 582,34

Myöhemmin maksettavat

54,44

905,45

Leasingsopimusvastuut yhteensä

905,45

2 487,79

ATK- ja puhelinlaitteiden leasingsopimukset

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

Saadut vakuudet ja takuut

Rakennusurakan ja yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaan rakennusaikainen vakuus on 10% ja takuuajan vakuus 2% arvonnäköverottomasta urakkasummasta.

Työaikaiset vakuudet

255 847,80

4 300,00

Takuuajaiset vakuudet

58 210,00

203 008,40

314 058,76

207 308,40

Arvonlisäveron palautusvastuista

Yhtiö on hakenut kaikissa rakentamisprojekteissa arvonlisäveron palautuksen ja vuokrannut rakennuttamansa tilat edelleen arvonlisäverollisena. Yhtiö on velvollinen tarkistamaan vuosina 2013-2022 valmistuneista kiinteistöinvestoinneista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistöjen verollinen käyttö muuttuu tarkistuskausien aikana. Vuoden 2021 tarkistusvastuissa mukana hyvityslasku. Vuoden 2018 vastuista poistettu tulipalossa tuhoutuneen rak.osan muutostöiden alv-tark.vastuun osuus.

Investointi- vuosi	Investointi yhteensä	Investointien ALV	ALV-tarkistus- Ansaittu ALV 31.12.2022	Tarkistus- vastuu 31.12.2022	Tarkistus- kauden päätyminen
2014	6 307 986,04	1 513 739,93	1 362 365,94	151 373,99	31.12.2023
2015	5 680 650,77	1 357 114,79	1 085 691,85	271 422,94	31.12.2024
2016	259 907,61	62 377,82	43 664,47	18 713,35	31.12.2025
2017	408 749,02	97 347,17	58 408,31	38 938,86	31.12.2026
2018	32 778,74	7 617,65	3 808,83	3 808,82	31.12.2027
2019	76 000,72	18 188,33	7 275,34	10 912,99	31.12.2028

LIITETIEDOT

31.12.2022

31.12.2021

2020	10 385 619,20	2 483 584,74	745 075,43	1 738 509,31	31.12.2029
2021	218 474,45	-427,29	3 897,62	-4 324,91	31.12.2030
2022	2 691 440,49	644 358,26	64 436,64	579 921,62	31.12.2031

Tiedot emoyrityksestä

Tiedot emoyrityksestä

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

Konsernilainasaamiset	421 374,22	1 431 439,14
Konsernimyyntisaamiset	3 584,89	2 302,33
Ostovelat	22 146,46	20 734,34

Liiketoimet intressitahojen kanssa

Myyntit Joensuun kaupunki -konsernille	123 151,41	103 963,19
Ostot Joensuun kaupunki -konsernille	138 281,25	123 361,94

Henkilöstö

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana. Tarkemmat tiedot toimintakertomuksessa.	3,00	3,00
---	------	------

Oman pääoman muutokset

OMA PÄÄOMA

Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	6 499 950,00	6 499 950,00
Lisäykset	0,00	0,00
Osakepääoma 31.12.	6 499 950,00	6 499 950,00

Vapaa oma pääoma

Edellisten tilikausien voitto	2 483 269,18	3 078 817,38
Tilikauden 2020 jäännösvero	0,00	0,00
Tilikauden voitto/tappio	-248 442,10	-595 492,33
Vapaa oma pääoma	2 129 785,32	2 483 325,05

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ

	8 629 735,32	8 983 275,05
--	--------------	--------------

Laskelma OYL 13:5 §:n jakokelpoisesta vapaasta omasta pääomasta

Edellisen tilikausien voitto	2 483 269,18	3 078 817,38
Tilikauden tappio	-248 442,10	-595 492,33
Kehittämismenot	0,00	0,00

JAKOKELPOINEN OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ 31.12.2022

	2 129 785,32	2 483 325,05
--	--------------	--------------

Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

Hallituksen esitys

Hallituksen esitys yhtiön tappiota koskeviksi toimenpiteiksi on mainittu toimintakertomuksessa.

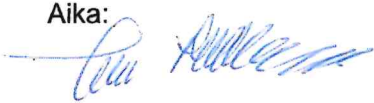
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Paikka:

Joensuu

Aika:

16.02.2023


Juha Heikura
Toimitusjohtaja

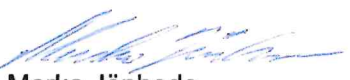

Jouni Porokka

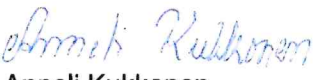
Miia Heikkinen


Ville-Petteri Kujansuu


Kari Oikarinen


Alia Dannenberg


Marko Jönhede


Anneli Kukkonen

Juha Heikura

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Paikka:

Joensuu

Aika: 25.4.2023


Ulla-Maija Tuomela
BDO Audiator Oy

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista**Kirjanpidot ja tositelajit sekä niiden säilyttämistapa****Tilinpäätös**

Tilinpäätös ja tase-erittely

Tililuettelo ja saldoluettelot

Tilikohtainen tuloslaskelma

Tilikohtainen tase

Tililuettelo

Kirjanpidot

Pääkirjat

Palkkakirjanpito

Tositteet

Automaattiset tilinpäätöskirjaukset	1 - 1
Jaksotukset	1 - 121
Järjestelmän muodostamat	30 - 56
Käyttöomaisuus	1 - 6
Muut	1 - 174
Myyntilasku	2 - 355
Myyntisuoritus	1 - 414
Ostolasku	1 - 1008
Ostosuoritus	1 - 940
Palkka	1 - 55
Pankki	1 - 89
Tuodut tapahtumat	2 - 896
Liitetietotositteet	1 - 10

Tilikauden aineistot on säilytetty sähköisesti.

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 §).



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.-31.12.2022. 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 hankineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa 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 soveltuvissa tapauksissa 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. Virheellisyksiä 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 virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa 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 tilintarkastuskertomukssamme 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.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta 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 25. huhtikuuta 2023

BDO Audiator Oy, tilintarkastusyhteisö



Ulla-Maija Tuomela
JHT, KHT