



OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

Y-tunnus 0167853-4

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.1.2025-31.8.2025

Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elli
Merimiehenkatu 30
80100 Joensuu

Kotipaikka: Joensuu
Y-tunnus: 0167853-4

Toimintakertomus ja tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2025-31.8.2025

Sisällys	Sivu
Toimintakertomus	1–4
Tuloslaskelma	5–6
Tase	7–8
Rahoituslaskelma	9
Liitetiedot	10–16
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	17
Kirjanpitoaineiston säilytys	18
Tilintarkastuskertomus	

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 31.8.2035 saakka.

OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.-31.8.2025

Olennaiset tapahtumat tilikaudella

Vuosi 2025 on Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Ellin 54. toimintavuosi.

Yhtiön perheasuntojen määrällinen kokonaistarjonta ja -kysyntä olivat tasapainossa. Soluasunnoista ja yksiöistä oli pulaa syksyn 2025 aikana. Käyttöaste nousi huomattavasti ajalla 1.1-31.8.25 94,7 %:iin (ed. ajanjaksona 93,5 %). Soluasuntojen käyttöaste oli 85,9 %:a (ed. ajanjaksona 82,2 %).

Asuntoja hakevien määrät nousivat edellisestä vuodesta noin 4,6 %, asuntohakemuksia jätettiin 3.684 (3.916). Vuoden aikana solmittiin kaikkiaan 1.510 (1.136) vuokrasuhdetta. Ulkomaalaisten vaihto-opiskelijoiden vuokrasopimuksia oli vuoden aikana 451 (237).

Yhtiön perimät keskimääräiset neliövuokrat olivat:

1.1.2025	12,57 €/m ² /kk
31.8.2025	13,02 €/m ² /kk

Vuokrankorotus oli 1.7.2025 alkaen 35 senttiä/m²/kk. Vuokrat sisältävät lämmön ja veden, sekä 78 %:ssa asunnoista huoneistosähkön.

Tilikauden aikana valmistui Apajakuja 1:ssä 53 asunnon peruskorjaus ja Koulukatu 30b:ssä 24 asunnon peruskorjaus.

Yhtiö omisti 31.8.2025 2 723 asuntoa (2 703).

Hallitus päätti kokouksessaan helmikuussa sulautumisesta yhdessä Joensuun Kotien kanssa. Sulautuminen toteutuu 1.9.2025.

Vuoden 2014 alusta alkaen Joensuun Elli on tuottanut isännöintipalveluja myös konsernin muille yrityksille.

OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Tilikauden päättymisen jälkeen 8.9.2025 alkoi Niskakatu 16:sta liiketilan muuttaminen neljäksi asunnoksi.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Yhtiön vuoden 2025 liikevaihdoksi arvioidaan 18,2 milj. euroa ja käyttöasteen olevan 95,5 %.

Soluasuntojen kysyntä on kasvanut ja on nyt tasapainossa. Perheasuntojen kysyntä on tasapainossa ja yksiöistä alkaa olla pulaa. Kaikkien asuntojen 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 49,8 % on suojattu 1,7 % korkotasoon tilikauden 2024 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

	2025	2024	2023
Liikevaihto milj. €	11,8	17,7	17,2
Liikevoitto milj. €	1,1	1,5	1,7
Liiketulos %	9,1	8,6	9,9
Oman pääoman tuotto %	-103,7	-151,6	-58,1
Omavaraisuusaste %	14,3	15,0	15,5

OPIKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

Henkilöstö keskimäärin

	2025	2024	2023
Isännöinti	28	24	19
Kiinteistöhuolto	32	26	25
Yhteensä	60	50	44

Henkilötyövuosia kertyi tilikauden aikana 52,38.

Tilikauden palkat ja palkkiot (1000 €)

	2025	2024	2023
Johtoryhmä	0,176	0,254	0,268
Muu henkilöstö	1,442	2,029	1,816
Yhteensä	1,618	2,283	2,084

Hallituksen esitys tulosta koskeviksi toimenpiteiksi

Tilikauden tulos on tappiota 32.622,71 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 äänivallasta on 100 %.

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

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

OPIKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

Yhtiön hallinto

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

Hallitus tilikauden aikana

Autti Hannele, puheenjohtaja

Könönen Jorma

Leskinen Matti

Naakka Johanna

Tervala Timo

Lassi Oikkonen, asukasedustaja 22.4.2025 saakka

Mikko Miettinen, asukasedustaja 22.4.2025 alkaen

Tanja Rissanen, asukasedustaja

Toimitusjohtajana on toiminut Jarmo Ojalainen ja toimitusjohtajan sijaisena asiakkuuspäällikkö Minna Lievonen.

Varsinaisena tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö BDO Audiator Oy, vastuullisena tilintarkastajana Ulla-Maija Tuomela.

OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

TULOSLASKELMA

	01.01.2025 - 31.08.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Vuokrat	11 111 372,74	16 256 199,96
Käyttökorvaukset	207 784,04	340 358,37
Palvelumyyntituotot	484 245,49	1 074 549,78
LIIKEVAIHTO	11 803 402,27	17 671 108,11
Muut kiinteistön tuotot	66 785,05	159 359,51
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 352 573,75	-1 915 243,02
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-226 063,76	-322 783,35
Muut henkilösivukulut	-39 072,29	-44 995,23
Henkilöstökulut yhteensä	-1 617 709,80	-2 283 021,60
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-3 229 544,01	-4 679 717,56
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-3 229 544,01	-4 679 717,56
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-382 101,13	-522 363,87
Käyttö ja huolto	-525 912,26	-666 302,77
Ulkoalueiden huolto	-42 381,63	-24 997,32
Siivous	-184 790,73	-308 854,82
Lämmitys	-1 297 070,04	-1 881 887,91
Vesi ja jätevesi	-535 646,58	-822 248,97
Sähkö ja kaasut	-522 050,44	-709 271,20
Jätehuolto	-330 688,90	-444 685,95
Vahinkovakuutukset	-181 393,14	-180 568,55
Vuokrat	-82 256,12	-144 349,24
Kiinteistövero	-397 147,58	-589 054,10
Korjaukset	-1 169 277,69	-2 592 229,24
Muut hoitokulut	-116 710,07	-175 051,41
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-5 767 426,31	-9 061 865,35
Luottotappiot	9 699,71	-36 995,78
Muut kiinteistön kulut	-188 981,53	-257 892,82
Muut kulut yhteensä	-5 946 708,13	-9 356 753,95
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 076 225,38	1 510 974,51

OPIKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI**Rahoitustuotot ja -kulut**

Korko- ja rahoitustuotot

40 622,38

78 713,61

Korko- ja rahoituskulut

-1 578 625,34

-2 314 507,82

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä**-1 538 002,96****-2 235 794,21****VOITTO (TAPPIO) ENNEN TP-SIIRTOJA JA VEROJA****-461 777,58****-724 819,70****Tilinpäätössiirrot****429 154,87****724 644,47**

Poistoeron muutos

429 154,87

670 554,47

Asuintalovaraus

0,00

54 090,00

Vapaaehtoisten varausten muutos**429 154,87****724 644,47****TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)****-32 622,71****-175,23**

OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

TASE

VASTAAVAA	31.8.2025	31.12.2024
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	36 713,82	49 115,24
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	36 713,82	49 115,24
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	10 675 037,14	10 675 037,14
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	78 631,51	78 631,51
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	100 145 663,06	103 025 425,98
Koneet ja kalusto	1 677 652,30	2 013 182,68
Muut aineelliset hyödykkeet	31 796,61	33 645,90
Ennakkomaksut ja keskenkäiset hankinnat	7 845 477,43	1 082 280,25
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	120 454 258,05	116 908 203,46
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	1 430 114,13	1 430 114,13
Sijoitukset yhteensä	1 430 114,13	1 430 114,13
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	121 921 086,00	118 387 432,83
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	183 810,13	111 826,61
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	398 105,34
Muut saamiset	46 071,71	39 572,71
Siirtosaamiset	9 562,15	0,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	239 443,99	549 504,66
Rahat ja pankkisaamiset	9 455,32	0,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	248 899,31	549 504,66
VASTAAVAA YHTEENSÄ	122 169 985,31	118 936 937,49

OPIKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

VASTATTAVAA	31.8.2025	31.12.2024
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	824 625,40	824 625,40
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-346 510,84	-346 335,61
Tilikauden voitto (tappio)	-32 622,71	-175,23
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	445 491,85	478 114,56
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	15 664 152,88	16 093 307,75
Vapaaehtoiset varaukset		
Asuintalovaraukset	5 595 930,00	5 595 930,00
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	21 260 082,88	21 689 237,75
VIERAS PÄÄOMA	100 464 410,58	96 769 585,18
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	93 574 657,34	88 096 399,26
Velat saman konsernin yrityksille	1 269 908,99	1 388 953,60
Siirtovelat	16 225,00	0,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	94 860 791,33	89 485 352,86
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 363 906,94	1 756 642,09
Saadut ennakot	215 412,62	0,00
Ostovelat	573 941,47	778 974,55
Velat saman konsernin yrityksille	961 952,88	3 421 719,65
Muut velat	187 885,52	432 263,94
Siirtovelat	1 300 519,82	894 632,09
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	5 603 619,25	7 284 232,32
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	100 464 410,58	96 769 585,18
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	122 169 985,31	118 936 937,49

OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

RAHOITUSLASKELMA

	01.01.2025 - 31.08.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirta		
Myynnistä saadut maksut	11 924 596,35	17 503 899,88
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	564 778,37	159 359,51
Maksut liiketoiminnan kuluista	-9 383 910,06	-4 746 166,12
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	3 105 464,66	12 917 093,27
Maksetut korot ja maksut muista liiketoim.rah.kuluista	-1 562 901,15	-2 376 160,02
Saadut korot liiketoiminnasta	40 622,38	78 713,61
Liiketoiminnan rahavirta ennen satunnaisia eriä	1 583 185,89	10 619 646,86
Liiketoiminnan satunnaisista eristä johtuva rahavirta (netto)	0,00	0,00
Liiketoiminnan rahavirta (A)	1 583 185,89	10 619 646,86
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-7 558 958,89	-8 571 209,99
Saadut investointiavustukset	0,00	18 065,00
Investointien rahavirta (B)	-7 558 958,89	-8 553 144,99
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	7 500 000,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-1 514 771,68	-2 066 501,87
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut	0,00	0,00
Osakepääoman korotus	0,00	0,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako	0,00	0,00
Rahoituksen rahavirta (C)	5 985 228,32	-2 066 501,87
Rahavarojen lisäys/vähennys (A+B+C)	9 455,32	0,00
Rahavarat tilikauden alussa	0,00	0,00
Rahavarat tilikauden lopussa	9 455,32	0,00

OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

LIITETIEDOT TILINPÄÄTÖKSEEN 31.8.2025

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Vertailukelpoisuus (KPA 2:2)

Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elli (0167853-4) fuusioitui Joensuun Kodit Oy:n (0168143-4) kanssa päättyneen tilikauden lopussa. Fuusion johdosta Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Ellin toiminta päättyi 31.8.2025 ja tässä tilinpäätöksessä esitetty viimeinen tilikausi on tavallista lyhyempi. Toiminta jatkui 1.9.2025 alkaen uudessa yhtiössä Joensuun Ellin Kodit Oy (3519028-9).

Arvostusperiaatteet ja -menetelmät (KPA 2:1, 2:2a ja 2:3)

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

Pysyvien vastaavien sijoitukset on arvostettu hankintamenoonsa vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla.

Saamisiin merkityt myyntisaamiset 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 2:2a ja 2:3)

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

Poistoajat ja -menetelmät

Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	10 vuotta	tasapoisto
Aineelliset hyödykkeet		
Asuinrakennukset	4 %	menojäännöspoisto
Koneet ja kalusto	25 %	menojäännöspoisto
Muut aineelliset hyödykkeet	10 vuotta	tasapoisto

Poistot ja arvonalentumiset	31.8.2025	31.12.2024
Asuinrakennukset	2 722 122,17	4 040 032,15
Rakennusten koneet ja laitteet	157 640,75	208 355,18
Koneet ja laitteet	335 530,38	411 912,33
Muut pitkävaikutteiset menot	12 401,42	18 728,30
Muut poistokelpoiset aineelliset hyödykkeet	1 849,29	689,60
	3 229 544,01	4 679 717,56

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Käyttöomaisuus	31.8.2025	31.12.2024
Muut pitkävaikutteiset menot		
Muut pitkävaikutteiset menot 1.1.	49 115,24	67 843,54
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Poisto	-12 401,42	-18 728,30
Muut pitkävaikutteiset menot 31.8./31.12.	36 713,82	49 115,24
Maa- ja vesialueet		
Maa- ja vesialueet 1.1.	10 753 668,65	10 753 668,65
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Maa- ja vesialueet 31.8./31.12.	10 753 668,65	10 753 668,65
Rakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat 1.1.	103 025 425,98	100 746 306,35
Lisäys	0,00	6 527 506,96
Vähennys	0,00	0,00
Poisto	-2 879 762,92	-4 248 387,33
Rakennukset ja rakennelmat 31.8./31.12.	100 145 663,06	103 025 425,98
Koneet ja kalusto		
Koneet ja kalusto 1.1.	2 013 182,68	1 408 458,72
Lisäys	0,00	1 016 636,29
Vähennys	0,00	0,00
Poisto	-335 530,38	-411 912,33
Koneet ja kalusto 31.8./31.12.	1 677 652,30	2 013 182,68
Muut aineelliset hyödykkeet		
Muut aineelliset hyödykkeet 1.1.	33 645,90	6 600,00
Lisäys	0,00	27 735,50
Vähennys	0,00	0,00
Poisto	-1 849,29	-689,60
Muut aineelliset hyödykkeet 31.8./31.12.	31 796,61	33 645,90
Keskeneräiset käyttöomaisuushankinnat	7 845 477,43	0,00
Aktivoidut korkomenot hyödykkeen hankintamenoön (KPA 2:4)	31.8.2025	31.12.2024
Aktivoidut korkomenot/rakennukset	140 810,29	144 668,11
Poistamattomat aktivoidut korkomenot	140 810,29	144 668,11

Omistukset muissa yhtiöissä		31.8.2025	31.12.2024
As Oy Verkkotie 4	212 kpl, om.osuus 6 %	283 894,13	283 894,13
As Oy Kalevankatu 31	autotalliosake	115 000,00	115 000,00
Kontiolahti Golf		13 500,00	13 500,00
Joensuun Niskaparkki Oy	46 kpl, om.osuus 12 %	920,00	920,00
Joensuun Niskaparkki Oy	rahasto-os/autopaikat	1 016 800,00	1 016 800,00
	Yhteensä	1 430 114,13	1 430 114,13

Saamisten erittely		31.8.2025	31.12.2024
Myyntisaamiset vuokralaisilta			
Vuokrasaamiset		183 805,13	97 813,21
Korjaussaamiset		0,00	1 568,08
Muut myyntisaamiset		5,00	0,00
		183 810,13	99 381,29

Oma pääoma		31.8.2025	31.12.2024
Osakepääoma 1.1.		824 625,40	824 625,40
Osakepääoma 31.8./31.12.		824 625,40	824 625,40
Sidottu oma pääoma 31.8./31.12.		824 625,40	824 625,40
Edellisten tilikausien voitto/tappio		-346 510,84	-346 335,61
Tilikauden voitto/tappio		-32 622,71	-175,23
		-379 133,55	-346 510,84
Vapaa oma pääoma 31.8./31.12.		-379 133,55	-346 510,84
Oma pääoma yhteensä		445 491,85	478 114,56
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma		0,00	0,00

Hallituksen esitys voittovarojen käyttämisestä ja kirjaamisesta

Tilikauden tulos on -32 622,71 euroa. Hallitus esittää, että tilikauden tulos kirjataan edellisten tilikausien voitto/tappio -tilille, ja että osinkoa ei jaeta.

Tilinpäätössiirtojen kertymä		31.8.2025	31.12.2024
Asuinalovaraus 2020		1 315 100,00	1 315 100,00
Asuinalovaraus 2021		1 834 970,00	1 834 970,00
Asuinalovaraus 2022		2 024 720,00	2 024 720,00
Asuinalovaraus 2023		421 140,00	421 140,00
		5 595 930,00	5 595 930,00

Vieras pääoma	31.8.2025	31.12.2024
Velat emoyhteisölle		
Pitkäaikaiset lainat	1 269 908,99	1 388 953,60
Lyhytaikaiset lainat	289 666,85	289 666,85
Lyhytaikaiset ostovelat	0,00	7 588,64
Konsernitilivelka	533 648,81	3 016 205,99
Korkovelat	11 746,47	5 062,20
	<u>2 104 971,12</u>	<u>4 707 477,28</u>
Velat konserniin kuuluville muille yhteisöille		
Ostovelat	126 890,75	103 195,97
	<u>126 890,75</u>	<u>103 195,97</u>
5 vuoden tai sitä pidemmän ajan kuluttua erääntyvät velat		
Joensuun kaupunki	996 131,51	996 131,51
Muut rahoituslaitokset	89 065 334,00	81 940 334,00
	<u>90 061 465,51</u>	<u>82 936 465,51</u>
Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät (KPA 2:5)	31.8.2025	31.12.2024
Lomapalkkavelka	296 704,88	343 486,14
Lainojen korkojaksotukset	549 333,74	540 293,82
Muut	57 333,62	10 852,13
Kiinteistöveron jaksotus	397 147,58	0,00
	<u>1 300 519,82</u>	<u>894 632,09</u>
VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT		
Annetut pantit ja vastuusitoumukset	31.8.2025	31.12.2024
Omasta velasta		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin emoyhtiölle	0,00	0,00
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin muille	10 679 239,87	10 679 239,87
Velat, joiden vakuutena kiinteistökiinnitys		
Lainat rahoituslaitoksilta	4 434 676,28	3 314 992,35
Vapaat kiinteistökiinnitykset		
Yhtiön hallussa olevat kiinnitykset	36 896 415,76	36 896 415,76
Muut vastuut	31.8.2025	31.12.2024
Yrityskortit	1 721,03	1 936,70
Leasing-vastuut	20 661,67	30 678,78
Josta erääntyy seuraavalla tilikaudella	10 017,11	10 017,11
Vuokravastuut, 3:kk irtisanomisaika	5 440,50	5 440,50
Sopimusvastuut	1 298,02	1 769,18
Josta erääntyy seuraavalla tilikaudella	471,16	471,16

Arvonlisäverolain 33 §:n mukainen palautusvastuu**31.8.2025****31.12.2024**

Valmistumisvuosi Tarkistusvuosia jäljellä
2019 4

178 851,54	178 851,54
178 851,54	178 851,54

Lähipiirivastuut ja lähipiiriliiketoimet Joensuun kaupunki-konserni

Vuokravastuut, vuokra-aika päättyy 2027-2066	vuosivuokra	83 697,08	83 697,08
--	-------------	-----------	-----------

Liiketoimet on toteutettu tavanomaisin ehdoin.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT**Muut kiinteistön tuotot****31.8.2025****31.12.2024**

Saadut vahingonkorvaukset	20 928,96	43 608,47
Saadut avustukset	2 464,35	36 000,00
Saadut koulutuskorvaukset	160,00	1 457,00
Muut kiinteistön tuotot	6 512,50	14 297,36
Asukaslaskutustuotot	36 715,61	46 376,59
Edelleen laskutetut tuotot	3,63	17 620,09

Muut kiinteistön tuotot yht	66 785,05	159 359,51
------------------------------------	------------------	-------------------

Henkilöstö ja luontoisedut**31.8.2025****31.12.2024**

Palkat	1 335 308,34	1 902 533,02
Hallituksen kokouspalkkiot	6 040,00	12 710,00
Eläkekulut	226 063,76	322 783,35
Muut henkilösivukulut	39 072,29	44 995,23
Yhteensä	1 606 484,39	2 283 021,60
Luontoisedut	11 225,41	16 077,60

Henkilöstökulut yhteensä	1 617 709,80	2 299 099,20
---------------------------------	---------------------	---------------------

Henkilöstön määrä	keskimäärin	65,63	50,00
	henkilötyövuosi	52,38	48,30

Palveluiden palkkiot**31.8.2025****31.12.2024**

Tilintarkastus	2 851,75	6 597,27
Asiantuntijapalkkiot	2 922,64	3 300,58
Taloushallinto	68 622,20	75 997,58
Laki- ja konsultointi	1 450,50	504,25
Perintä- ja luottotieto	3 482,17	7 252,01

Yhteensä	79 329,26	93 651,69
-----------------	------------------	------------------

Rahoitustuotot ja -kulut	31.8.2025	31.12.2024
Rahoitustuotot		
Korkotuotot konserni	34 444,20	68 980,63
Korkotuotot muut	6 178,18	9 732,98
Yhteensä	40 622,38	78 713,61
Rahoituskulut		
Korkokulut konserni	44 795,86	101 676,58
Korkokulut muut	1 514 993,18	2 212 721,24
Rahoituskulut	18 836,30	110,00
Yhteensä	1 578 625,34	2 314 507,82

YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiö kuuluu Joensuu-konserniin. Joensuun kaupungin osuus osakkeista ja äänivallasta on 100 %. Yhtiöllä on 4903 osaketta, joiden nimellisarvo on noin 168,19 euroa. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

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

RAJOITUKSET

Ara-ryhmän asuntojen luovutusta säätelee laki aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta (1190/1993). Laki säätelee asuntojen myyntiä, vuokranmääritystä ja vuokralaisen valintaa. Rajoituksista on tehty merkintä yhtiön osakekirjaan. Araluovutusrajoitus koskee 33 kiinteistöä. Rajoitukset päättyvät vuosina 2028-2058. Luovutusrajoituksista vapaita on 18 kiinteistöä.

KONSERNIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Emoyhteisö on Joensuun kaupunki, kotipaikka Joensuu.

Jäljennös Joensuun kaupunki -konsernitilinpäätöksestä 31.12.2024 on saatavilla osoitteessa Torikatu 19 A, 3. krs, Joensuu. Fuusiohetkestä 31.8.2025 ei ole laadittu konsernitilinpäätöstä.

OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

MUUT ERITELLYT TULOSLASKELMAT

KILPAILULAKI 30 d §

	01.01.2025 - 31.08.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
LIKEVAIHTO	484 245,49	1 045 749,78
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-587 199,96	-621 833,91
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-96 009,39	-110 706,10
Muut henkilösivukulut	-15 023,59	-15 343,25
Henkilöstökulut yhteensä	-698 232,94	-747 883,26
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-2 590,27	-3 100,40
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-2 590,27	-3 100,40
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-76 835,65	-166 390,73
Käyttö ja huolto	-1 034,96	0,00
Siivous	0,00	-1 053,84
Jätehuolto	-144,48	-115,11
Vahinkovakuutukset	-1 286,31	-1 088,65
Vuokrat	-180,78	-55 000,00
Korjaukset	-1 146,54	-16 828,90
Muut hoitokulut	-29 396,51	-42 237,47
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-110 025,23	-282 714,70
Muut kiinteistön kulut	0,00	-5 045,57
Muut kulut yhteensä	-110 025,23	-287 760,27
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	-326 602,95	7 005,85
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	0,00	0,00
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TP-SIIRTOJA JA VEROJA	-326 602,95	7 005,85
Tuloverot	0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-326 602,95	7 005,85

OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI**TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET**

Joensuussa _____ . _____ kuuta 2025

Ale Wihonen
Hallituksen puheenjohtaja

Tarja Autti

Matti Pesonen

Maija Törmänen

Matti Väistö

Jarmo Ojalainen
Joensuun Ellin Kodit Oy toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Sähköisen allekirjoituksen päivänä

BDO Audiator Oy, tilintarkastusyhteisö

Ulla-Maija Tuomela, JHT, KHT

OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

KIRJANPITOKIRJAT, TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA

Kirjanpitokirjat

Ostoreskontra – sähköisessä muodossa
 Vuokrareskontra – sähköisessä muodossa
 Palkanlaskenta – sähköisessä muodossa
 Päivä- ja pääkirja – sähköisessä muodossa
 Tilinpäätöserittelyt – sähköisessä muodossa
 Osake- ja osakasluettelot, sidottuina paperidokumentteina

Tositelajit

L7

Vastikelaskut
 Automaattisuoritukset
 Vastikeresk. manuaalisuoritukset
 Jälkiperintäsuoritukset
 Ennakoiden kohdistukset
 Tilisiirrot
 Ennakoiden palautukset
 Hyvityslaskujen palautukset
 Vakuuksien palautukset
 Kirjanpitoon käsinkirjatut

Mepco

Palkat

Netvisor

Myyntilaskut
 Myyntisuoritukset
 Pankkitapahtumat
 Tuodut tapahtumat
 Automaattiset tilinpäätöskirjaukset
 Järjestelmän muodostamat
 Muut tositteet
 Ostolaskut
 Ostosuoritukset
 Jaksotukset
 Käyttöom.tositteet Kasperista

Tilinpäätöskirja on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä ja tilikauden tositeaineisto vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt.