



Y-tunnus 0168143-4

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.1.2025-31.8.2025

Joensuun Kodit Oy
Merimiehenkatu 30
80100 Joensuu

Kotipaikka: Joensuu
Y-tunnus: 0168143-4

Toimintakertomus ja tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2025-31.8.2025

Sisällys	Sivu
Toimintakertomus	1–7
Tuloslaskelma	8–9
Tase	10–11
Rahoituslaskelma	12
Liitetiedot	13–20
Talousarviovertailu	21
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	22
Kirjanpitoaineiston säilytys	23

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 31.8.2035 saakka.

JOENSUUN KODIT OY

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.-31.8.2025

Toimitusjohtajan katsaus

Joensuun Kodit Oy:n missiona on omistaa ja ylläpitää vuokra-asuntoja. Yhtiön tehtävänä on tarjota asiakkaiden elämäntilanteeseen sopivia hinta- ja laatusuhteeltaan kilpailukykyisiä vuokra-asuntoja siten, että yhtiö tulee taloudellisesti toimeen omillaan, omaisuuden arvo säilyy ja asuntojen käyttöaste on korkea.

Tunnusluvut	TA 2025	TOT 2025
Liikevaihto, M€	36,798	22,461
Tulos, €	0	0
Pysyvät vastaavat, M€	177,407	173,876
Oma pääoma, M€	13,885	13,885
Vieras pääoma, M€	147,197	141,344
Henkilöstö	1	1
Investoinnit, M€	0,5	1,336
Asuntojen käyttöaste, %	92,0	85,9
Luottotappiot, % lv:sta	0,47	0

Asuntojonossa oli elokuun lopussa 872 (1088) hakemusta. Hakemuksista yhden henkilön ruokakuntien hakemuksia oli 526 eli 60,3 % (65,4). Hakijoista oli yhtiön sisäisiä asunnonvaihtajia 237 eli 27,2 % (26,7). Kiireellisessä asunnontarpeessa oli hakijoista 53 eli 6,0 % (3,6).

Elokuun lopussa vapaana oli 623 (448) asuntoa, joista oli maaseutualueella xxx (159) asuntoa. Toimintakauden aikana tehtiin vuokrasopimuksia 449 kpl (793), joista asunnottomille ruokakunnille 100 kpl (190).

Vuokraus- eli käyttöaste oli 86,2 % (89,5). Asukasvaihtuvuus oli 6,1 % (17,2). Käyttöaste eri alueilla vaihtelee suuresti ja alueiden asuntokysyntää ja tarjontaa seurataan aktiivisesti ja sopeutustoimia tehdään tilanteen mukaan.

Talouden tunnuslukuja	2025	2024
Käyttökate %	41,60	37,38
Liiketulos %	19,89	13,41
Poistot M€	4,9	8,0
Omavaraisuus %	17,5	16,1
Maksuvalmius QR	0,09	0,40

JOENSUUN KODIT OY

Yhtiön perustiedot

Joensuun Kodit Oy on Joensuun kaupunkikonserniin kuuluva kaupungin täysin omistama yhtiö. Toimialana on Joensuun kaupungissa sijaitsevien osakehuoneistojen, kiinteistöjen ja vuokramaalla olevien rakennusten omistaminen, hallitseminen ja rakennuttaminen sekä ostaminen ja myyminen sekä rakennusten, asuntojen ja muiden huoneistojen vuokralle antaminen ja ottaminen. Yhtiö on ei-keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö.

Elokuun lopussa yhtiön omistuksessa oli 171 kiinteistössä 4.704 asuinhuoneistoa, yhteispinta-ala 247.695,6 asm^2 . Kiinteistöistä kolme on vapaarahoitteisia, yhteensä 60 asuntoa. Yhtiön omistuksessa on viiden vapaarahoitteisen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat As Oy Enon Tuuliharju- nimisen yhtiön osakkeet.

Yhtiöllä on tytäryhtiö, Kiinteistö Oy Jokikadun Pysäköinti, jonka osakekannasta omistusosuus on 30 osaketta (63 %). Asunto Oy Enon Tuuliharju on osakkuusyhtiö, jossa Joensuun Kodeilla on viisi huoneistoa, 2.385 osaketta, omistusosuus 37 %.

Kaikki kiinteistöt vakuutettiin kiinteistön täysarvovakuutuksilla Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fenniassa.

Yhtiön toimintaan vaikuttavien ns. yleishyödyllisyysäönnösten takia voitonjako, lainanotto ja vakuudenanto ovat rajoitetut.

Talous

Yhtiön taloudellinen tila ja maksuvalmius ovat heikossa kunnossa. Liikevaihto oli 22,461 M€ (33,428). Kiinteistöjen hoitokulut olivat 13,167 M€ (21,430). Vaikutus vuokraan oli 6,54 euroa/ asm^2 /kk (7,21).

Vuokrasaamiset olivat elokuun lopussa 1.138,602 euroa (872.029,37) eli 5,2 % vuokratuotoista. Perintää on tehostettava vastaamaan asukkaiden maksuhaluttomuutta.

Luottotappioita ei kirjattu toimintakauden aikana. Jälkiperintätuotot olivat 30,908 euroa (53.722,05).

Osakepääoma oli elokuun lopussa 7.872.000 euroa (39.360 osaketta, nimellisarvo 200 euroa/osake). Oma pääoma oli yhteensä 13.884.907,45 euroa (13.884.898,19).

Tuloslaskelman mukainen tulos oli 9,26 euroa.

JOENSUUN KODIT OY

Lainat

Pitkäaikaista lainaa oli elokuun lopussa 127.445.006,87 euroa (132.202.603,99). Korkokulut olivat 1.906.323,90 euroa (3.201.761,44).

Yhtiöllä oli seuraavat pääomalainat:

Entinen Kiinteistö Oy Pyhäselän Vuokrataloilta 99.230,88 euroa. Laina erääntyy maksettavaksi sitten, kun valtion asuntorahaston (asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus eli ARA) myöntämien lainojen viimeiset lyhennyserät on maksettu. (korko 6 kk euribor + 1,5 %). Korkoa maksettiin 2018,36 €.

Entinen Kiinteistö Oy Kiihtelysriiviltä kaksi pääomalainaa; 89.524,94 euroa ja 78.324,26 euroa: Ensiksi mainittu laina on koroton 31.12.2030 saakka, ellei yhtiön velkasaneerausohjelmaa muuteta siten, että korkoa voidaan laskuttaa velkakirjan ehtojen mukaisesti. Vuoden 2031 alusta alkaen korko on valtiovarainministeriön vahvistama peruskorko lisättynä 1 %:n marginaalilla.

Toisen lainan lyhentäminen alkaa vasta, kun Kiinteistö Oy Kiihtelysriiville myönnetty ja Kiihtelysvaaran kunnanvaltuuston 13.6.2002 § 33 hyväksymän vapaaehtoisen velkajärjestelyn mukaiset valtion asuntolainat on maksettu kokonaisuudessaan takaisin valtiokonttorille. Lainalle ei peritä korkoa eikä viivästyskorkoa. Pääomalainoja on yhteensä 267.080,08 €.

Vuosikorjaukset

Yhtiö toteuttaa vuosikorjauksia budjetin ja vuosittain laaditun korjausmäärärahojen käyttösuunnitelman pohjalta. Vuosikorjauksiin varattiin 6.909.669,77 euroa. Vuosikorjauksiin käytettiin toimintakaudella yhteensä 2.998.231,78 euroa

Korjausmäärärahojen käyttösuunnitelman pohjalta toteutettiin mm. seuraavien kohteiden korjauksia:

- Suksimestarintie 1 julkisivut ja parvekkeet
- Jääkärintie 2 julkisivut
- Niilontie 13 vesikatto
- Kotakuja 1 vesikatto
- Mustosenkatu 17 vesikatto
- Sepänkatu 44b IV-muutos
- Ruoritie 4 KV-remontti, I-vaihe
- Äkkiväärä 6 piharemontti
- Sepänkatu 44b hissien päivitys
- Keskipäiväntie 1, Louhikkorinne 2, Häkkisenkatu 1 piha-aitojen kunnostus
- Niilontie 13 lämpöremontti sekä kanaalien uusiminen

JOENSUUN KODIT OY

- Matalalämpötilaisen kaukolämpölaitteiston uusiminen, automaation päivitys ja lämmitysjärjestelmän tasapainotus: Sipinkatu 23, Myllytie 1, Pesolantie 3 ja Kuuselantie 16
- SAVE-järjestelmän purkutyöt useista kohteista
- Etäluettavien vesimittarien vaihto: Sipinkatu 23, Myllytie 1, Pesolantie 3 ja Kuuselantie 16
- Öljylämmityksestä pois Ahvalontie 1 ja 2; tilalle maalämpöjärjestelmä
- Öljylämmityksestä pois Runnilantie 6: tilalle ilma/vesilämpöpumppujärjestelmä
- Vakiopaineventtiilien asennus useisiin kohteisiin
- IV-nuohoukset useista kohteista
- VSS-tarkistukset, painekokeet ja varustetäydennykset useissa kohteissa
- Välitie 4:n ja Nuutilantie 2:n kohteiden purku.

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 15.4.2025. Hallitus kokoontui toimintakauden aikana 7 kertaa. Yhtiön hallituksen kokoonpano oli seuraava:

Hallituksen jäsen

• Matti Pesonen, pj.	01.01.2025 – 31.8.2025
• Päivi Armila	01.01.2025 – 31.8.2025
• Jarmo Juvonen	01.01.2025 – 31.8.2025
• Heikki Reijonen	01.01.2025 – 31.8.2025
• Hanna Susitaival	01.01.2025 – 31.8.2025
• Teemu Arponen (asukasedustaja)	01.01.2025 – 31.8.2025
• Eira Kettunen (asukasedustaja)	01.01.2025 – 31.8.2025

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Matti Pesonen. Kaikki valitut ovat Suomen kansalaisia.

Asukasvalintajaoksen muodostivat Matti Pesonen puheenjohtajana sekä Teemu Arponen.

Henkilöstö ja ostopalvelut

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Rauno Mehtonen. Toimitusjohtaja oli ainoa yhtiön palkkalistoilla ollut työntekijä. Henkilötyövuosikertymä oli yksi vuosi. Isännöinti ml. asukasisännöinti ja tekninen isännöinti, asukasvalintatehtävät, vuokravalvontatehtävät ja asiakaspalvelutehtävät ostettiin Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elliltä. Myös alueittainen kiinteistönhuolto sekä kaikki rakentamiseen ja korjaustoimintaan liittyvät palvelut ostettiin ulkoa.

JOENSUUN KODIT OY

Talous- ja henkilöstöhallinnon palvelut sekä IT- ja järjestelmäpalvelut ostettiin Meidän IT ja talous Oy:ltä tammikuun loppuun saakka ja 1.2. alkaen talous- ja henkilöstöhallinnon palvelut ostettiin Tilitoimisto Aarnio Oy:ltä.

Tilintarkastajana toimi BDO Auditor Oy, vastuullinen tilintarkastaja JHT, KHT Ulla-Maija Tuomela.

Hallinnon palkat ja palkkiot	2025	2024
hallitus	0	17.250,00
toimitusjohtaja	107.997,18	91.644,69
henkilösivukulut	13.337,13	17.088,14
Muut palkkiot		
tilintarkastajat	4.227,59	7.675,21
laki- ja konsultointi	7.931,75	14.922,13
isännöitsijätoimisto	593.122,13	1.265.025,52
kiinteistönhuolto	1.655.401,01	2.365.489,69
taloushallinto	76.682,43	157.963,85

Johdon palkitsemisjärjestelmän mukaisia palkkioita ei maksettu vuonna 2025.

Asukasyhteistyö

Yhtiön talot on jaettu kymmeneen eri alueeseen. Näillä aluejaoilla kokoontuvat alueelliset asukastoimikunnat toteuttamaan asukasdemokratiaa. Kodeilla on asukasdemokratian toteuttajana myös yhteistyöelin. Yhteistyöelimen puheenjohtajana toimi Eira Kettunen.

Toimintaympäristö ja riskienhallinta

Suurimmat uhkatekijät yhtiön taloudelle ovat asuntojen tyhjäksi jääminen, korko- ja hintatason nousu sekä ns. korjausvelka. Yhtiö toteutti toimintakaudella huonokuntoisten kiinteistöjen purkuprojektit; Välitie 4:n Nuutilantie 2 rakennukset purettiin. Hallitus on reagoinut riskeihin ja hyväksynyt riskikohteiden purkusuunnitelman.

Asuntokannan arviointia ja asuntokantaan kohdistettavia toimenpiteitä arvioidaan vuosittain. Käyttöasteen pitäminen hyvällä tasolla vaatii jatkuvia toimenpiteitä. Kilpailu

JOENSUUN KODIT OY

vuokra-asunto-markkinoilla on jatkuvaa. Yhtiön suuri velkapääoman määrä tuo oman riskilisän talouden hallintaan. Lainasalkun riskiä arvioidaan vuosittain ja tehdään tarvittavia toimenpiteitä.

Yhtiön riskienhallintasuunnitelma ja riskiarviointi hyväksyttiin hallituksessa helmikuussa 2020. Riskienhallintasuunnitelman päivitys ja nykytilan selvitys hyväksyttiin hallituksessa lokakuussa 2022. Yhtiön riskienhallinta on päivitetty edellisenä tilikautena konsernin käyttämään Inclus-järjestelmään. Pelastussuunnitelmat päivitettiin vuonna 2022. Sisäinen tarkastus on jatkuvaa, pääasiassa hankintojen ja laskujen hyväksymisen kautta tapahtuvaa. Selonteko sisäisestä valvonnasta- raportti vuodelta 2024 on toimitettu konserniohjaukselle tammikuussa 2025.

Yhtiön sisäisen tarkastuksen suunnitelma ja valvonta sekä hankintavaltuudet ja laskujen hyväksymisvaltuudet on hyväksytty hallituksessa.

Ympäristöön, energiansäästöön ja ilmastoon liittyvät tavoitteet ja vaatimukset asettavat rakentamiselle ja peruskorjaamiselle omat vaateensa. Kaupungin hyväksymä ilmastostrategia ja energiatehokkuussopimus sekä bioenergiaan liittyvät tavoitteet otetaan huomioon harkittaessa kohteiden rakennuspaikkoja ja lämmitysmuotoa, samoin suunniteltaessa peruskorjauksia. Kohteiden öljylämmityksestä luovutaan silloin kun se on taloudellisesti perusteltua tai kun järjestelmän käyttöikä on lopussa. Yhtiöllä on käytössä vuonna 2017 hyväksytty ympäristöohjelma. Yhtiö on mukana toteuttamassa Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelmaa 2022–2025. Energianhallintaan kohdennetaan tehostettuja, ohjelmoituja toimenpiteitä tavoitteena kustannussäästöt. Asuntokantaa korjataan ja ylläpidetään suunnitelmallisesti PTS:n mukaisesti.

Yhtiön tulevaisuuden näkymät

Liikevaihdoksi tilikaudelle 2025 on budjetoitu 36,337 milj. euroa. Yhtiö korotti vuokria 0,67 €/m²/kk vuodelle 2025 keskivuokran ollessa 12,14 €/asm²/kk. Vuokraan sisältyy varautuminen asuntojen tyhjänä oloon ja luottotappioihin.

Uustuotantoa rakennetaan vain sellaisille paikoille ja sellaiseen tarkoitukseen, että kohteilla on pitkällä aikavälillä kysyntää. Yhtiö osallistuu kaupunginvaltuuston omistajapoliittisen linjauksen mukaisesti erityisryhmien asuntojen tuottamiseen ja ylläpitämiseen.

Kattavan peruskorjauksen piiriin tulee vuosittain 2–3 kohdetta. Pääpaino on asuntokannan ylläpitävässä, ennaltaehkäisevässä korjaus- ja huoltotoiminnassa. Varautumista ylläpitokustannuksiin pyritään lisäämään vuosi vuodelta.

Joensuun kaupunginvaltuuston päätöksen 9.12.2024 mukaan Joensuun Kodit Oy ja Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elli fuusioitui ja Joensuun Kodit Oy purkautui eli lakkasi

JOENSUUN KODIT OY

olemasta 31.8.2025. Toiminta jatkuu 1.9.2025 alkaen Joensuun Ellin Kodit Oy nimisessä yhtiössä.

Selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnasta

Toimintojen kehittämistä tarkastellaan jatkuvasti talouden ja kiinteistönhoidon ja asiakastyytyväisyyden näkökulmasta. Yhtiö osallistuu täydennysrakennus-alueiden kaavoitushankkeisiin, jos osallistumisesta on hyötyä yhtiölle uustuotanto- ja peruskorjaushankkeissa. Yhtiön hallitus on hyväksynyt energiansäästöohjelman, jonka tavoitteiden toteuttamiseksi tutkitaan ja toteutetaan hyviksi havaittuja energiansäästötoimenpiteitä yhtiön rakennus- ja peruskorjausprojekteissa. Yhtiö toteuttaa Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelman 2022–2025 mukaisia toimenpiteitä omalta osaltaan päästöjen vähentämiseksi.

Yhteisöllisyyden kehittämisessä asukkaiden keskuudessa taloissa tehdään yhteistyötä mm. yleishyödyllisten yhteisöjen kanssa.

Hallituksen esitys voittovarojen käyttämisestä ja kirjaamisesta

Hallitus esittää, että tilikauden tulos 9,26 euroa kirjataan voitto- ja tappiotilille ja että osinkoa ei jaeta.

JOENSUUN KODIT OY

TULOSLASKELMA

	01.01.2025 - 31.08.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Vuokrat	21 733 784,87	32 327 597,11
Käyttökorvaukset	727 400,82	1 100 539,63
LIIKEVAIHTO	22 461 185,69	33 428 136,74
Muut kiinteistön tuotot	169 874,72	624 607,31
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-107 997,18	-108 894,69
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-11 620,07	-15 092,88
Muut henkilösivukulut	-1 717,06	-1 995,26
Henkilösivukulut yhteensä	-13 337,13	-17 088,14
Henkilöstökulut yhteensä	-121 334,31	-125 982,83
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-4 876 140,73	-7 995 314,86
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	0,00	-16 639,78
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-4 876 140,73	-8 011 954,64
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-764 110,17	-1 965 215,55
Käyttö ja huolto	-2 337 164,62	-2 661 077,02
Ulkoalueiden huolto	-46 330,56	-189 469,37
Siivous	-193 044,90	-519 080,78
Lämmitys	-3 301 203,52	-4 939 374,89
Vesi ja jätevesi	-1 037 497,84	-1 638 966,41
Sähkö ja kaasut	-642 505,47	-816 686,97
Jätehuolto	-657 037,90	-987 301,30
Vahinkovakuutukset	-113 846,69	-614 242,45
Vuokrat	-399 878,23	-463 092,17
Kiinteistövero	-650 792,56	-981 304,43
Korjaukset	-2 998 231,78	-5 586 131,20
Muut hoitokulut	-55 961,53	-21 608,76
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-13 197 605,77	-21 383 551,30
Luottotappiot	30 908,71	-46 927,96
Muut kulut yhteensä	-13 166 697,06	-21 430 479,26
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	4 466 888,31	4 484 327,32
Rahoitustuotot ja -kulut		

JOENSUUN KODIT OY

Korko- ja rahoitustuotot	69 136,26	116 798,43
Korko- ja rahoituskulut	-1 906 323,90	-3 201 761,44
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 837 187,64	-3 084 963,01
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TP-SIIRTOJA JA VEROJA	2 629 700,67	1 399 364,31
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	253 058,59	458 795,18
Asuintalovaraus	-2 882 750,00	-1 858 150,00
Vapaaehtoisten varausten muutos	-2 629 691,41	-1 399 354,82
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	9,26	9,49

JOENSUUN KODIT OY

TASE

VASTAAVAA	31.8.2025	31.12.2024
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	830 363,78	831 222,96
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	830 363,78	831 222,96
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	6412310,74	6412310,74
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	2 151 451,70	2 151 451,70
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	160 560 637,72	165 166 869,17
Koneet ja kalusto	1 345 251,55	1 605 893,15
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	1 336 110,10	0,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	171 805 761,81	175 336 524,76
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	756 337,17	756 337,17
Muut osakkeet ja osuudet	483 061,27	483 061,27
Sijoitukset yhteensä	1 239 398,44	1 239 398,44
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	173 875 524,03	177 407 146,16
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 189 919,90	872 029,37
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 421 269,33	1 384 530,12
Muut saamiset	32 433,14	102 838,60
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	2 643 622,37	2 359 398,09
Rahat ja pankkisaamiset	37 290,76	12 540,86
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 680 913,13	2 371 938,95
VASTAAVAA YHTEENSÄ	176 556 437,16	179 779 085,11

JOENSUUN KODIT OY

VASTATTAVAA	31.8.2025	31.12.2024
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	7 872 000,00	7 872 000,00
Vararahasto	249 153,51	249 153,51
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	5 100 549,68	5 100 549,68
Muut rahastot yhteensä	5 100 549,68	5 100 549,68
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	663 195,00	663 185,51
Tilikauden voitto (tappio)	9,26	9,49
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	13 884 907,45	13 884 898,19
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ	21 327 337,30	18 697 645,89
Poistoero	7 207 157,30	7 460 215,89
Vapaaehtoiset varaukset		
Asuintalovaraukset	14 120 180,00	11 237 430,00
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	21 327 337,30	18 697 645,89
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	114 413 920,90	118 704 447,13
Saadut ennakot	12 022,00	12 022,00
Velat saman konsernin yrityksille	12 751 983,89	13 231 076,78
Pääomalainat	267 080,08	267 080,08
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	127 445 006,87	132 214 625,99
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	7 847 962,27	8 100 596,36
Saadut ennakot	516 307,57	547 329,56
Ostovelat	1 019 174,55	1 794 542,78
Velat saman konsernin yrityksille	2 157 721,72	2 600 802,11
Muut velat	1 440 299,74	1 400 256,00
Siirtovelat	917 719,69	538 388,23
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	13 899 185,54	14 981 915,04
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	141 344 192,41	147 196 541,03
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	176 556 437,16	179 779 085,11

JOENSUUN KODIT OY

RAHOITUSLASKELMA

	01.01.2025 - 31.08.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirta		
Myynnistä saadut maksut (vuokrat)	21 426 938,72	33 251 728,32
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	1 054 307,26	624 607,31
Maksut liiketoiminnan kuluista	-14 842 796,13	-20 946 208,97
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	7 638 449,85	12 930 126,66
Maksetut korot ja maksut muista liiketoim. rah. kuluista	-1 615 624,94	-3 210 573,44
Saadut korot liiketoiminnasta	31 332,38	116 798,43
Liiketoiminnan rahavirta ennen satunnaisia eriä	6 054 157,29	9 836 351,65
Liiketoiminnan satunnaisista eristä johtuva rahavirta (netto)	32 205,96	0,00
Liiketoiminnan rahavirta (A)	6 086 363,25	9 836 351,65
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 065 814,10	-116 193,36
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,00	3 592,49
Investointien rahavirta (B)	-1 065 814,10	-112 600,87
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-4 995 799,25	-9 273 941,93
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut	0,00	-440 821,51
Osakepääoman korotus	0,00	0,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako	0,00	0,00
Rahoituksen rahavirta (C)	-4 995 799,25	-9 714 763,44
Rahavarojen lisäys/vähennys (A+B+C)	24 749,90	8 987,34
Rahavarat tilikauden alussa	12 540,86	3 553,52
Rahavarat tilikauden lopussa	37 290,76	12 540,86
	24 749,90	8 987,34

JOENSUUN KODIT OY

LIITETIEDOT TILINPÄÄTÖKSEEN 31.8.2025

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Vertailukelpoisuus (KPA 2:2)

Joensuun Kodit Oy (0168143-4) fuusioitui Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Ellin (0167853-4) kanssa päättyneen tilikauden lopussa. Fuusion johdosta Joensuun Kodit Oy:n 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	5-10 vuotta	tasapoisto
------------------------------	-------------	------------

Aineelliset hyödykkeet

Asuinrakennukset	4 %	menojäännöspoisto
Rakennelmat	20 %	menojäännöspoisto
Väestönsuojat	25 %	menojäännöspoisto
Rakennusten tekn.laitteet	25 %	menojäännöspoisto
Koneet ja kalusto	25 %	menojäännöspoisto

Poistot ja arvonalentumiset	31.8.2025	31.12.2024
Asuinrakennukset	4 364 934,10	6 986 144,95
Rakennelmat	277,15	519,66
Rakennusten koneet ja laitteet	241 020,20	482 040,75
Koneet ja laitteet	269 050,10	525 240,70
Muut pitkävaikutteiset menot	859,18	1 368,80
Arvonalentumiset	0,00	16 639,78
	4 876 140,73	8 011 954,64

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Muut kiinteistön tuotot	31.8.2025	31.12.2024
Saadut vahingonkorvaukset	32 205,96	172 971,15
Muut kiinteistön tuotot	11 755,39	107 761,71
Asukaslaskutustuotot	125 785,27	239 490,07
Edelleen laskutetut tuotot	128,10	104 384,38
Muut kiinteistön tuotot yht	169 874,72	624 607,31

Korkotuotot	31.8.2025	31.12.2024
Korkotuotot	31 332,38	65 781,00
Perintätuotot omasta perinnästä	37 803,88	51 017,43
Korkotuotot yht	69 136,26	116 798,43

TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Aktivoidut korkomenot hyödykkeen hankintamenoon (KPA 2:4)

	31.8.2025	31.12.2024
Aktivoidut korkomenot/rakennukset	351 548,03	361 179,48
Poistamattomat aktivoidut korkomenot	351 548,03	361 179,48

Pysyvien vastaavien muutokset

Osakkeet ja osuudet

31.12.2024 päättyneen tilikauden tiedot

Yritys	Omistuosuus	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Kiint.Oy Jokikadun pysäköinti, Joensuu	63	441 899,87	-15 789,66
Asunto Oy Enon Tuuliharju, Joensuu	37	1 301 679,60	14 294,59

Käyttöomaisuus	31.8.2025	31.12.2024
-----------------------	------------------	-------------------

Muut pitkävaikutteiset menot/poistokelpoiset

Muut pitkävaikutteiset menot 1.1.	4142,85	5 511,65
Poisto	-859,18	-1 368,80
Muut pitkävaikutteiset menot 31.8./31.12.	3 283,67	4 142,85
Poistokelvoton	827 080,11	827 080,11
Muut pitkävaikutteiset menot yhteensä 31.8./31.12.	830 363,78	831 222,96

Aineelliset hyödykkeet**Omistuskiinteistöt**

Maa- ja vesialueet 1.1.	5 025 193,08	5 025 193,08
Maa- ja vesialueet 31.8./31.12.	5 025 193,08	5 025 193,08
Liittymismaksut 1.1.	737 727,03	737 727,03
Liittymismaksut 31.8./31.12.	737 727,03	737 727,03
Sähköliittymä 1.1.	74 563,77	74 563,77
Sähköliittymä 31.8./31.12.	74 563,77	74 563,77
Vesiliittymä 1.1.	83 456,40	83 456,40
Vesiliittymä 31.8./31.12.	83 456,40	83 456,40
Lämpöliittymä 1.1.	422 619,29	422 619,29
Lämpöliittymä 31.8./31.12.	422 619,29	422 619,29
Ktv-liittymä 1.1.	68 751,17	68 751,17
Ktv-liittymä 31.8./31.12.	68 751,17	68 751,17
Yhteensä	6 412 310,74	6 412 310,74

Kiinteistöjen vuokraoikeudet

Liittymismaksut 1.1.	709 038,98	716 815,65
Vähennys	0,00	-7 776,67
Liittymismaksut 31.8./31.12.	709 038,98	709 038,98
Sähköliittymä 1.1.	228 341,17	228 341,17
Sähköliittymä 31.8./31.12.	228 341,17	228 341,17
Vesiliittymä 1.1.	197 969,41	197 969,41
Vesiliittymä 31.8./31.12.	197 969,41	197 969,41
Lämpöliittymä 1.1.	872 642,26	872 642,26
Vähennys	0,00	-11 538,00
Lämpöliittymä 31.8./31.12.	861 104,26	861 104,26
Puhelinliittymä 1.1.	433,46	433,46
Puhelinliittymä 31.8./31.12.	433,46	433,46
Ktv-liittymä 1.1.	150 995,55	150 995,55
Vähennys	0,00	-917,60
Ktv-liittymä 31.8./31.12.	150 077,95	150 077,95
Muut liittymismaksut 1.1.	4 486,47	4 486,47
Muut liittymismaksut 31.8./31.12.	4 486,47	4 486,47
Yhteensä	2 151 451,70	2 151 451,70
YHTEENSÄ	8 563 762,44	8 563 762,44

Rakennukset ja rakennelmat

Rakennukset 1.1.	163 685 031,29	170 616 898,04
Lisäys	0,00	54 278,20
Vähennys	0,00	-161 907,32
Poisto	-4 364 934,10	-6 824 237,63
Rakennukset 31.8./31.12.	159 320 097,19	163 685 031,29

Rakennusten arvonnkorotukset	33 637,59	33 637,59
------------------------------	-----------	-----------

Rakennelmat 1.1.	2 078,63	2 598,29
Poisto	-277,15	-519,66
Rakennelmat 31.8./31.12.	1 801,48	2 078,63

Rakennusten tekniset laitteet 1.1.	1 446 121,66	1 928 162,41
Poisto	-241 020,20	-482 040,75
Rakennusten tekniset laitteet 31.8./31.12.	1 205 101,46	1 446 121,66

Koneet ja kalusto

Koneet ja kalusto 1.1.	1 605 893,15	2 069 218,69
Lisäys	8 408,50	61 915,16
Vähennys	0,00	-24,50
Poisto	-269 050,10	-525 216,20
Koneet ja kalusto 31.8./31.12.	1 345 251,55	1 605 893,15

Keskeneräiset hankinnat	1 336 110,10	0,00
-------------------------	--------------	------

YHTEENSÄ	171 805 761,81	175 336 524,76
-----------------	-----------------------	-----------------------

Saamisten erittely	31.8.2025	31.12.2024
---------------------------	------------------	-------------------

Myyntisaamiset vuokralaisilta

Vuokrasaamiset	1 150 859,71	618 094,50
Korjaussaamiset	0,00	253 934,87
Muut myyntisaamiset	39 060,19	0,00
	1 189 919,90	872 029,37

Saamiset emoyhteisöltä

Lainasaamiset, konsernitilit	1 421 269,33	1 384 530,12
------------------------------	--------------	--------------

Oma pääoma	31.8.2025	31.12.2024
-------------------	------------------	-------------------

Osakepääoma 1.1.	7 872 000,00	7 872 000,00
Osakepääoma 31.8./31.12.	7 872 000,00	7 872 000,00

Vararahasto 1.1.	249 153,51	249 153,51
Vararahasto 31.8./31.12.	249 153,51	249 153,51

Sidottu oma pääoma 31.8./31.12.	8 121 153,51	8 121 153,51
---------------------------------	--------------	--------------

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	5 100 549,68	5 100 549,68
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.8./31.12.	5 100 549,68	5 100 549,68

Edellisten tilikausien voitto/tappio	663 195,00	663 185,51
Tilikauden voitto/tappio	9,26	9,49
	<u>663 204,26</u>	<u>663 195,00</u>

Vapaa oma pääoma 31.8./31.12.	5 763 753,94	5 763 744,68
-------------------------------	--------------	--------------

Oma pääoma yhteensä	13 884 907,45	13 884 898,19
---------------------	---------------	---------------

Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	5 763 753,94	5 763 744,68
--------------------------------	--------------	--------------

Hallituksen esitys voittovarojen käyttämisestä ja kirjaamisesta

Hallitus esittää, että tilikauden tulos 9,26 euroa kirjataan edellisten tilikausien voitto/tappio -tilille, ja että osinkoa ei jaeta.

Tilinpäätössiirtojen kertymä	31.8.2025	31.12.2024
Asuintalovaraus 2019	1 095 640,00	1 095 640,00
Asuintalovaraus 2021	2 220 400,00	2 220 400,00
Asuintalovaraus 2022	828 020,00	828 020,00
Asuintalovaraus 2023	3 436 220,00	3 436 220,00
Asuintalovaraus 2024	3 657 150,00	3 657 150,00
Asuintalovaraus 2025	2 882 750,00	0,00
	<u>14 120 180,00</u>	<u>11 237 430,00</u>

Vieras pääoma

Velat emoyhteisölle	31.8.2025	31.12.2024
Lyhytaikaiset ostovelat		
Joensuun kaupunki	0,00	2 465,54
Joensuun Vesi	143 193,02	175 114,61
Lyhytaikaiset lainat	944 311,46	1 860 839,98
Konsernitilivelka	800 475,23	0,00
Korkovelat	132 757,53	68 626,09
	<u>2 020 737,24</u>	<u>2 107 046,22</u>

Velat konserniin kuuluville muille yhteisöille	31.8.2025	31.12.2024
Ostovelat		
Joensuun Pysäköinti Oy	6 874,04	36 896,06
Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elli	0,00	393 122,75
Puhas Oy	130 110,44	63 737,08
	<u>136 984,48</u>	<u>493 755,89</u>

5 vuoden tai sitä pidemmän ajan kuluttua erääntyvät velat	31.8.2025	31.12.2024
Joensuun kaupunki	7 908 184,85	7 908 184,85
Valtiokonttori	815 867,99	815 867,99
Muut rahoituslaitokset	88 861 374,37	88 861 374,37
	<u>97 585 427,21</u>	<u>97 585 427,21</u>

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät (KPA 2:5)**31.8.2025****31.12.2024**

Lomapalkat	0,00	19 276,44
Lainojen korkojaksotukset	735 139,45	509 722,14
Laskuttamattomat rakennuskulut	0,00	9 389,65
Kiinteistöveron jaksotus	165 087,50	0,00
	900 226,95	538 388,23

VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT**Annetut pantit ja vastuusitoumukset****31.8.2025****31.12.2024**

Omasta velasta		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	238 984 670,35	238 984 670,35
Yhtiön hallussa olevat kiinnitykset	95 231 810,72	95 231 810,72
	334 216 481,07	334 216 481,07

Sisältää emoyhteisölle pantattuja kiinnityksiä	40 908 524,69	40 908 524,69
--	---------------	---------------

Yhtiön lainat ja vakuudet**31.8.2025****31.12.2024**

Rahalaitosten ja muiden luotonantajien velkojen vakuutena		
Kiinnitykset, panttikirjat	91 035 020,56	93 343 261,09
Joensuun kaupungin III-sijalainat ilman vakuutta	10 558 163,27	10 790 304,23
Joensuun kaupungin muut lainat ilman vakuutta	1 064 837,12	1 064 837,12
Pääomalainat	267 080,08	267 080,08
Joensuun kaupungin omavelkainen takaus	33 361 152,93	35 755 575,33
Lainat yhteensä		
	136 286 253,96	141 221 057,85

Muut vastuut**31.8.2025****31.12.2024**

Yrityskortit	577,05	1 142,30
Leasing-vastuut, vuokra-aika päättyy 30.9.2027 ja 30.9.2029	868,41	1 396,53
Josta erääntyy seuraavalla tilikaudella	528,12	528,12
Vuokravastuut, vuokra-aika päättyy 2038-2050	54 590,90	57 184,66
Sopimusvastuut, vuokra-aika 1.1.2025-31.12.2029	763,20	1 017,60
Josta erääntyy seuraavalla tilikaudella	254,40	254,40

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

Valmistumisvuosi	Tarkistusvuosia jäljellä		
2016	1	77 351,16	77 351,16
2018	3	191 550,33	191 550,33
2022	7	1 272 988,53	1 272 988,53
		1 541 890,02	1 541 890,02

Palveluiden palkkiot	31.8.2025	31.12.2024
Tilintarkastus	4 227,59	7 675,21
Isännöinti	593 122,13	1 265 025,52
Asiantuntijapalkkiot	0,00	5 478,60
Taloushallinto	76 682,43	157 963,85
Laki- ja konsultointi	7 931,75	14 922,13
Kiinteistönhuolto	1 655 701,01	2 365 489,69
	<u>2 337 664,91</u>	<u>3 816 555,00</u>

Henkilöstön määrä	31.8.2025	31.12.2024
Tilikaudella yhtiön palveluksessa ollut henkilöstö	1	1

YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiöllä on 39360 osaketta, joiden nimellisarvo on 200,00 euroa.

Yhtiön osakkeiden luovutusta koskee vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeusasuntolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) 11-15 §:ssä säädetyt rajoitukset. Ilman yhtiön suostumusta yhtiön osakkeita eivät voi luovutustoimin hankkia muut kuin kunnat, kuntayhtymät sekä Kuntien eläkevakuutuksen jäsenyhteisöiksi liittyneet yhdistykset ja osakeyhtiöt, joiden koko osakekanta on Kuntien eläkevakuutuksen jäsenyhteisöjen omistuksessa.

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 168 kiinteistöä. Rajoitukset päättyvät vuosina 2025-2065. Luovutusrajoituksista vapaita on 4 kiinteistöä.

PÄÄOMALAINAT

Yhtiöllä on kolme oman pääoman ehtoista lainaa.	31.8.2025	31.12.2024
Laina nro 1, pääoma	99 230,88	99 230,88
Maksettu korko	2 018,36	5 230,95
Korko 6 kk Euribor + 1,5 %		
Laina erääntyy, kun valtion asuntorahaston myöntämien lainojen viimeiset lyhennyserät on maksettu.		
Laina nro 2, pääoma	89 524,94	89 524,94
Koroton 31.12.2030 saakka, sitten peruskorko + 1,0 %		
Laina erääntyy, kun valtion asuntolainat on maksettu kokonaisuudessaan Valtiokonttorille.		

Laina nro 3, pääoma	78 324,26	78 324,26
Koroton 31.12.2030 saakka, sitten kiinteä korko 3,25 %		
Laina erääntyy, kun valtion asuntolainat on maksettu kokonaisuudessaan Valtiokonttorille.		

Pääomalainat yhteensä	267 080,08	267 080,08
-----------------------	------------	------------

Lähipiirivastuut ja lähipiiriliiketoimet Joensuun kaupunki-konserni

Vuokravastuut, vuokra-aika päättyy 2031-2067	vuosivuokra	396 763,58	396 763,58
Vuokravastuut 3 kk	kk-vuokra	2 187,12	2 187,12

Liiketoimet on toteutettu tavanomaisin ehdoin.

KONSERNIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Konsernitilinpäätös on jätetty laatimatta Koy Jokikadun Pysäköinnin osalta. Yhdistelemättä jättäminen ei vaaranna oikean ja riittävän kuvan antamista toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

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.

JOENSUUN KODIT OY

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 01-08/2025	Budjetti 01-12/2025	Ero	Tot-%
Vuokrat	21 733 784,87	35 652 047,25	13 918 262,38	60,96 %
Käyttökorvaukset	727 400,82	1 211 454,12	484 053,30	60,04 %
LIIKEVAIHTO	22 461 185,69	36 863 501,37	14 402 315,68	60,93 %
Muut kiinteistön tuotot	169 874,72	461 328,42	291 453,70	36,82 %
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-107 997,18	-134 322,47	-26 325,29	80,40 %
Eläkekulut	-11 620,07	0,00	11 620,07	0,00 %
Muut henkilösivukulut	-1 717,06	0,00	1 717,06	0,00 %
Henkilöstökulut yhteensä	-121 334,31	-134 322,47	-12 988,16	90,33 %
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-4 876 140,73	-9 464 744,33	-4 588 603,60	51,52 %
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-4 876 140,73	-9 464 744,33	-4 588 603,60	51,52 %
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	-764 110,17	-1 988 355,93	-1 224 245,76	38,43 %
Käyttö ja huolto	-2 337 164,62	-2 802 416,50	-465 251,88	83,40 %
Ulkoalueiden huolto	-46 330,56	-315 361,71	-269 031,15	14,69 %
Siivous	-193 044,90	-438 372,16	-245 327,26	44,04 %
Lämmitys	-3 301 203,52	-5 403 021,74	-2 101 818,22	61,10 %
Vesi ja jätevesi	-1 037 497,84	-1 729 540,04	-692 042,20	59,99 %
Sähkö ja kaasu	-642 505,47	-1 181 225,73	-538 720,26	54,39 %
Jätehuolto	-657 037,90	-1 097 295,72	-440 257,82	59,88 %
Vahinkovakuutukset	-113 846,69	-618 832,27	-504 985,58	18,40 %
Vuokrat	-399 878,23	-468 287,60	-68 409,37	85,39 %
Kiinteistövero	-650 792,56	-1 000 754,14	-349 961,58	65,03 %
Korjaukset	-2 998 231,78	-7 389 439,59	-4 391 207,81	40,57 %
Muut hoitokulut	-55 961,53	-165 568,83	-109 607,30	33,80 %
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-13 197 605,77	-24 598 471,96	-11 400 866,19	53,65 %
Luottotappiot	30 908,71	-168 943,80	-199 852,51	-18,30 %
Muut kulut yhteensä	-13 166 697,06	-24 767 415,76	-11 600 718,70	53,16 %
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	4 466 888,31	2 958 347,23	-1 508 541,08	150,99 %
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korko- ja rahoitustuotot	69 136,26	136 272,67	67 136,41	50,73 %
Korko- ja rahoituskulut	-1 906 323,90	-3 042 706,62	-1 136 382,72	62,65 %
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 837 187,64	-2 906 433,95	-1 069 246,31	63,21 %
VOITTO/TAPPIO ENNEN TP-SIIRT. JA VEROJA	2 629 700,67	51 913,28	-2 577 787,39	5065,56 %
Tilinpäätössiirrot				
Poistoeron muutos	253 058,59	0,00	-253 058,59	0,00 %
Asuintalovaraus	-2 882 750,00	0,00	2 882 750,00	0,00 %
Vapaaehtoisten varausten muutos	-2 629 691,41	0,00	2 629 691,41	0,00 %
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	9,26	51 913,28	51 904,02	0,02 %

JOENSUUN KODIT OY**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

JOENSUUN KODIT OY

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

Netvisor

Myyntilaskut
 Myyntisuoritukset
 Pankkitapahtumat
 Tuodut tapahtumat
 Automaattiset tilinpäätöskirjaukset
 Järjestelmän muodostamat
 Muut tositteet
 Ostolaskut
 Ostosuoritukset
 Palkat
 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.