

TILINPÄÄTÖS

Tilikausi 1.1.2021 - 31.12.2021



Y-tunnus: 0350063-3
Kotipaikka: Joensuu
Kaupparek:

Sisällysluettelo

| Aihe | Sivu |
|---|------|
| Toimintakertomus | 1 |
| Talousarviovertailu | 5 |
| Tuloslaskelma tilikausi 01.01. - 31.12. | 6 |
| Tase tilikausi 01.01. - 31.12. | 7 |
| Liitetiedot ja allekirjoitukset | 8 |
| Tase-erittely | 11 |
| Tuloslaskelma tilikausi 01.01. - 31.12. | 14 |
| Tase Pitkä | 16 |
| Käytetyt tilit | 18 |
| Liitetietotositeluettelo ja liitteet | 21 |

Tilikausi 01.01.2021-31.12.2021

YHTIÖN PERUSTIEDOT

Tontti:

Rakennukset:

Karjamäentie 2, Pyörretie 13, Äyräpäänkau 2 ja Äyräpäänkatu 12
Asuntopinta-ala 6310 m²
Huoneistot 111
Y-tunnus 0350063-3
Kunta Joensuu
Emoyhteisön nimi Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveyspalvelujen kuntayhtymä
Kaupparekisteri 3.4.1980

HALLINTO JA ORGANISAATIO

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 22.04.2021.

Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat.

HALLITUS

| | | |
|---------------------------|-------|-----------------------|
| Rouvinen Ismo | pj | 01.01.2021-31.12.2021 |
| Parviainen Toivo | jäs. | 01.01.2021-31.12.2021 |
| Ahvo Maiju | jäs. | 01.01.2021-31.12.2021 |
| Pulkkinen Ville-Petteri | jäs. | 01.01.2021-31.12.2021 |
| Otto Heikkinen | jäs. | 01.01.2021-31.12.2021 |
| Kuokkanen Jari | vjäs. | 01.01.2021-31.12.2021 |
| Bjerregård-Madsen Johanna | vjäs. | 01.01.2021-31.12.2021 |
| Kastinen Janne | vjäs. | 01.01.2021-31.12.2021 |

Hallitus kokoontui tilikaudella 5 kertaa.

TILIN- JA TOIMINNANTARKASTAJAT

Varsinaiset tilintarkastajat

BDO Auditor 1.1.2021-
Pasi tuuva, KHT 1.1.2021-

Varatilintarkastajina toimivat Tiina Lind, JHT, KHT sekä Marko Tiilikainen, KHT.

ISÄNNÖITSIJÄ

Joen Isännöintipalvelu Oy
Janne Tarnanen, KTM, ITS

KIINTEISTÖNHUOLTO

Karsikon Talohuolto Oy

SIIVOUS

Karsikon Talohuolto Oy

PALKAT

Palkat Ei palkkoja
Palkkiot 4240.00EUR

VUOKRAT

| | | |
|--|----------------------------|----------------------------|
| vuokrat/karjamäentie 2 €/kk/m ² | 1.6.20- 9.1500 | 1.6.21-31.12.21 9.2000 |
| vuokrat/pyörretie 13 €/kk/jjm ² | 1.6.20- 11.2000 | 1.6.21-31.12.21 11.2500 |
| vuokrat/Äyräpäänkatu 2 €/kk/m ² | 1.6.20- 11.2000 | 1.6.21-31.12.21 11.2500 |
| vuokrat/Äyräpäänkatu 1 €/kk/m ² | 1.6.20- 11.2000 | 1.6.21-31.12.21 11.2500 |
| Vesimaksut/Pyörretie 1 €/kk/hlö | 1.1.21-31.12.21 15.0000 | |
| Vesimaksut/Äyräpäänkat €/kk/hlö | 1.1.21-31.12.21 15.0000 | |
| Vesimaksut/Äyräpäänkat €/kk/hlö | 1.1.21-31.12.21 15.0000 | |

MAKSUVALMIUS

On ollut hyvä.

HOITOLAINAT

Yhtiöllä ei ole lainaa.

PÄÄOMAVASTIKELAINAT

Yhtiöllä ei ole lainaa.

TALOUSARVION TOTEUTUMINEN JA SELVITYS OLENNAISISTA POIKKEAMISTA

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä.

VAKUUTUKSET

If vahinkovakuutusyhtiö Oy

LIIKETOIMINTA INTRESSIPIIRIEN KANSSA

Liiketoimintaa intressipiirien kanssa ei ole.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN

Tilikauden olennaisimmat tapahtumat olivat:

Karjamäentie 2:

- Toisen saunan panelointi sekä lautaiden uusinnat molempiin saunoihin 7030,30 €
- Iv-kanavien puhdistus ja säätö 6015,24 €
- Käyttövesiremontti kilpailutettiin ja urakka alkaa toukokuussa 2022.
- Ikkunaremontti kilpailutettiin ja urakka alkaa maaliskuussa 2022.
- Haettiin kaatolupaa 22 puulle. Myönnetystä luvasta valitettiin 1 puun osalta ja asia on siltä osin vielä kesken.
- Lisäksi tarvittavat huoneistokorjaukset ja huoltotyöt

Pyörretie 13:

- Salaojien etsintä ja kuvaus
- E21 ja E22 keittiöremontti, 5808 €
- Iv-kanavien puhdistus ja säätö 2783,80 €
- Lisäksi tarvittavat huoneistokorjaukset ja huoltotyöt

Äyräpäänkatu 2

- Räystäänalusten ja puuosien maalaus 12749,99€
- Iv-kanavien puhdistus ja säätö 1804,20 €
- B11 lattiaremontti 3258 €
- B7 ja D24 keittiöovien ja tasojen vaihto 3490 €
- C17 keittiökalusteet 2505 €
- B8 keittiöremontti 2433,50 €
- Lisäksi tarvittavat huoneistokorjaukset ja huoltotyöt

Äyräpäänkatu 12

- Sokkelivierustojen kunnostus, yht. 8780 €
- Iv-kanavien puhdistus ja säätö 2901,60 €
- A3 kokonaisremontti (ei kph) 9422,50 €
- B8 keittiö ja lattiaremontti 6869,50 €
- Lisäksi tarvittavat huoneistokorjaukset ja huoltotyöt

Tilikauden päättymisen jälkeen on kilpailutettu Karjamäentie 2 yleiskaapelointi sekä tähtiverkkourakka. Muita olennaisia tapahtumia tilikaudella tai sen jälkeen ei ole.

ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Karjamäentie 2:ssa suoritetaan vuoden 2022 aikana ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen sekä käyttövesiputkiston uusiminen, kustannukset noin 600 000 €. Remontit suoritetaan kassavaroin. Yhtiöllä ei ole päätöksiä mistään muista suuremmista korjauksista.

Yhtiölle on laadittu 10 vuoden PTS-suunnitelma, jonka perusteella isompia remonteja aikataulutetaan. Lähivuosien suurimpina korjauksina tulevat olemaan Äyräpäänkatu 2 ikkunoiden ja ovien uusiminen sekä Äyräpäänkatu 2 &12 käyttövesiputkistosaneeraus ja Pyörretie 13 piharemontti Kustannuspaineita tulevaisuudessa tuo myös asuntojen laajempi remontoiminen.

Lisäksi tehdään kiinteistön kannalta tarvittavat huolto- ja korjaustyöt.

PYSYVÄT RASITTEET JA KIINNITYKSET

| Kiinteistö | Numero | Kpl | Nimellisarvo € |
|-----------------|--------|-----|----------------|
| Karjamäentie 2 | 5236 | 1 | 124 900,00 |
| Pyörretie 13 | 4826 | 1 | 134 500,00 |
| Pyörretie 13 | 4827 | 1 | 134 500,00 |
| Pyörretie 13 | 4828 | 1 | 134 500,00 |
| Pyörretie 13 | 4167 | 1 | 21 864,00 |
| Pyörretie 13 | 6748 | 1 | 1 375 524,00 |
| Äyräpäänkatu 2 | 9895 | 1 | 2 492 713,00 |
| Äyräpäänkatu 12 | 9894 | 1 | 1 598 794,00 |
| YHTEENSÄ | | | 6 017 295,00 |

Yhtiöllä ei ole rahalaitoslainaa. Panttikirjoja on 6.017.295,00 euroa. Panttikirjat ovat pankin hallussa ja vapaina vastuista. Tarkempi erittely on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

KULUTUSTIEDOT

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------|------|------|------|------|------|
| KARJAMÄENTIE 2 | | | | | |
| Lämmönkulutus MWh/v | 638 | 542 | 607 | 596 | 626 |
| Vedenkulutus m3/v | 3235 | 3821 | 4343 | 4688 | 4760 |
| PYÖRRETIE 13 | | | | | |
| Lämmönkulutus MWh/v | 261 | 237 | 246 | 225 | 233 |
| Vedenkulutus m3/v | 1235 | 1365 | 813 | 1060 | 1343 |
| ÄYRÄPÄÄNKATU 2 & 12 | | | | | |
| Lämmönkulutus MWh/v | 484 | 442 | 471 | 456 | 477 |
| Vedenkulutus m3/v | 2118 | 2196 | 1986 | 1994 | 2056 |

OSAKESIIRROT

Tilikauden aikana ei rekisteröity osakesiirtoja.

HALLITUKSEN EHDOTUS TILIKAUDEN TULOKSEN KÄSITTELYKSI

Tilikauden tulos on 0.00 eur. Hallitus ehdottaa, että osinkoa ei jaeta.

Joensuu

Hallitus

LIITTEET

Talousarviovertailu

| | Kuluva vuosi | Kuluva arvio | Tot. % | Erotus |
|--|-------------------|-------------------|---------------|--------------------|
| LIKEVAIHTO | | | | |
| Vuokrat | 757 976,26 | 743 064,97 | 102,01 | 14 911,29 |
| Käyttökorvaukset | 22 394,41 | 19 260,00 | 116,27 | 3 134,41 |
| LIKEVAIHTO YHTEENSÄ | 780 370,67 | 762 324,97 | 102,37 | 18 045,70 |
| Muut kiinteistön tuotot | | | | |
| Muut kiinteistön tuotot yht. | | | | .00 |
| Henkilöstökulut | | | | |
| Palkat ja palkkiot | -4 240,00 | -4 000,00 | 106,00 | - 240,00 |
| Henkilöstökulut yht. | -4 240,00 | -4 000,00 | 106,00 | - 240,00 |
| Poistot ja arvonalentumiset | | | | |
| Suunnitelman mukaiset poistot | -68 901,31 | -69 071,18 | 99,75 | 169,87 |
| Poistot ja arvonalentumiset yhteensä | -68 901,31 | -69 071,18 | 99,75 | 169,87 |
| Kiinteistön muut hoitokulut | | | | |
| Hallinto | -47 236,04 | -57 277,92 | 82,47 | 10 041,88 |
| Käyttö ja huolto | -70 406,61 | -73 383,76 | 95,94 | 2 977,15 |
| Ulkoalueiden huolto | -14 698,63 | -12 300,00 | 119,50 | -2 398,63 |
| Siivous | - 20,00 | -4 100,00 | ,49 | 4 080,00 |
| Lämmitys | -111 173,25 | -111 090,00 | 100,07 | - 83,25 |
| Vesi ja jätevesi | -31 348,30 | -36 457,50 | 85,99 | 5 109,20 |
| Sähkö | -11 735,32 | -11 375,00 | 103,17 | - 360,32 |
| Jätehuolto | -13 701,32 | -14 382,40 | 95,26 | 681,08 |
| Vahinkovakuutukset | -4 692,98 | -4 715,28 | 99,53 | 22,30 |
| Kiinteistövero | -19 960,13 | -21 150,00 | 94,37 | 1 189,87 |
| Korjaukset | -116 104,38 | -125 000,00 | 92,88 | 8 895,62 |
| Muut hoitokulut | - | - 400,00 | | 400,00 |
| Kiinteistön hoitokulut | -441 076,96 | -471 631,86 | 93,52 | 30 554,90 |
| Luottotappiot | 1,27 | | | 1,27 |
| LIKEVOITTO/-TAPPIO | 266 153,67 | 217 621,93 | 122,30 | 48 531,74 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | | | | |
| Muut korko- ja rahoitustuotot | 642,14 | | | 642,14 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | 642,14 | | | 642,14 |
| VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA | 266 795,81 | 217 621,93 | 122,60 | 49 173,88 |
| Tilinpäätössiirrot | | | | |
| Verotusper. varausten muutos | -266 795,81 | | | -266 795,81 |
| Tilinpäätössiirrot yhteensä | -266 795,81 | | | -266 795,81 |
| Tuloverot | | | | |
| Tuloverot yhteensä | | | | .00 |
| Muut välittömät verot | | | | |
| Muut välittömät verot yhteensä | | | | .00 |
| TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO | | 217 621,93 | | -217 621,93 |

| | 010121-311221 | 010120-311220 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| LI I KEVAI HTO | | |
| Vuokrat | 757 976,26 | 735 126,15 |
| Käyttökorvaukset | 22 394,41 | 23 284,91 |
| LI I KEVAI HTO YHTEENSÄ | 780 370,67 | 758 411,06 |
| Muut kiinteistön tuotot | | |
| Henkilöstökulut | | |
| Palkat ja palkkiot | -4 240,00 | -3 360,00 |
| Henkilöstökulut yht. | -4 240,00 | -3 360,00 |
| Poistot ja arvonalentumiset | | |
| Suunnitelman mukaiset poistot | -68 901,31 | -72 105,81 |
| Poistot ja arvonalentumiset yhteensä | -68 901,31 | -72 105,81 |
| Kiinteistön muut hoitokulut | | |
| Hallinto | -47 236,04 | -53 058,94 |
| Käyttö ja huolto | -70 406,61 | -71 359,17 |
| Ulkoalueiden huolto | -14 698,63 | -10 648,11 |
| Siivous | - 20,00 | - 683,20 |
| Lämmitys | -111 173,25 | -100 463,84 |
| Vesi ja jätevesi | -31 348,30 | -35 042,32 |
| Sähkö | -11 735,32 | -10 221,00 |
| Jätehuolto | -13 701,32 | -13 082,31 |
| Vahinkovakuutukset | -4 692,98 | -8 271,43 |
| Kiinteistövero | -19 960,13 | -20 284,27 |
| Korjaukset | -116 104,38 | -127 508,41 |
| Kiinteistön hoitokulut | -441 076,96 | -450 623,00 |
| Luottotappiot | 1,27 | - 284,19 |
| LI I KEVOITTO/-TAPPIO | 266 153,67 | 232 038,06 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | | |
| Muut korko- ja rahoitustuotot | 642,14 | 409,56 |
| Korko- ja muut rahoituskulut | | -1 303,05 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | 642,14 | - 893,49 |
| VOITTO/TAPPIO ENNEN | | |
| TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA | 266 795,81 | 231 144,57 |
| Tilinpäätössiirrot | | |
| Verotusper. varausten muutos | -266 795,81 | -231 144,57 |
| Tilinpäätössiirrot yhteensä | -266 795,81 | -231 144,57 |
| Tuloverot | | |
| Muut välittömät verot | | |
| TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO | .00 | .00 |

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|----------------------|----------------------|
| VASTAAVA | | |
| PYSYVÄT VASTAAVAT | | |
| Aineettomat hyödykkeet | | |
| Aineelliset hyödykkeet | | |
| Maa- ja vesialueet | 372 367,29 | 372 367,29 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 1 626 179,43 | 1 693 936,91 |
| Koneet ja kalusto | 3 431,48 | 4 575,31 |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä *** | 2 001 978,20 | 2 070 879,51 |
| Sijoitukset | | |
| PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ *** | 2 001 978,20 | 2 070 879,51 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT | | |
| Pitkäaikaiset saamiset | | |
| Lyhytaikaiset saamiset | | |
| Saamiset kiinteistön tuotoista | 3 320,46 | 2 708,76 |
| Lyhytaikaiset saamiset yhteensä *** | 3 320,46 | 2 708,76 |
| Saamiset yhteensä *** | 3 320,46 | 2 708,76 |
| Rahoitusarvopaperit | | |
| Rahat ja pankkisaamiset | | |
| Rahat ja pankkisaamiset | 580 431,77 | 242 190,27 |
| Rahat ja pankkisaamiset yhteensä *** | 580 431,77 | 242 190,27 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ *** | 583 752,23 | 244 899,03 |
| VASTAAVA | 2 585 730,43 | 2 315 778,54 |
| VASTATTAVA | | |
| OMA PÄÄOMA | | |
| Osakepääoma | -84 093,96 | -84 093,96 |
| Ed.tilikausien voitto/tappio | 26 552,60 | 26 552,60 |
| OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ *** | -57 541,36 | -57 541,36 |
| Tilinpäätössiirtojen kertymä | | |
| Verotusperusteiset varaukset | -2 458 169,79 | -2 191 373,98 |
| Tilinpäätössiirtojen kertymä *** | -2 458 169,79 | -2 191 373,98 |
| Pakolliset varaukset | | |
| VIERAS PÄÄOMA | | |
| Pitkäaikainen | | |
| Lyhytaikainen | | |
| Saadut ennakot | -34 315,89 | -35 936,99 |
| Ostovelat | -33 707,99 | -29 441,81 |
| Muut velat | -1 990,40 | -1 474,40 |
| Siirtovelat | - 5,00 | - 10,00 |
| Lyhytaikainen yhteensä *** | -70 019,28 | -66 863,20 |
| VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ *** | -70 019,28 | -66 863,20 |
| VASTATTAVAA | -2 585 730,43 | -2 315 778,54 |

LIITETIEDOT

Tilikausi 01.01.2021-31.12.2021

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISESSA NOUDATETTU SÄÄNNÖSTÖ

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) mikroyrityssäännösten mukaisesti.

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta. Pysyvät vastaavat on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenuun. Arvostuksessa ei ole tehty muutoksia aikaisempaan arvostukseen. Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa.

Yhtiö on Joensuun kunnan alueella toimivan P-K:n sairaanhoito- ja sosiaalipalvelujen kuntayhtymän tytäryhtiö.

| OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET | 31.12.2020 | Muutos | 31.12.2021 |
|-------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|
| Sidottu oma pääoma | | | |
| Osakepääoma | -84 093,96 | ,00 | -84 093,96 |
| Sidottu oma pääoma yht. | -84 093,96 | ,00 | -84 093,96 |
| Vapaa oma pääoma | | | |
| Ed. tilik.voitto/tappio | 26 552,60 | ,00 | 26 552,60 |
| Tilik. voitto/tappio | ,00 | ,00 | ,00 |
| Vapaa oma pääoma yht. | 26 552,60 | ,00 | 26 552,60 |
| Oma pääoma yhteensä | -57 541,36 | ,00 | -57 541,36 |

VAKUudet JA VASTUUSITOUIMUKSET

| Kiinteistö | Numero | Kpl | Nimellisarvo € |
|-------------------|---------------|------------|-----------------------|
| Karjamäentie 2 | 5236 | 1 | 124 900,00 |
| Pyörretie 13 | 4826 | 1 | 134 500,00 |
| Pyörretie 13 | 4827 | 1 | 134 500,00 |
| Pyörretie 13 | 4828 | 1 | 134 500,00 |
| Pyörretie 13 | 4167 | 1 | 21 864,00 |
| Pyörretie 13 | 6748 | 1 | 1 375 524,00 |
| Äyräpäänkatu 2 | 9895 | 1 | 2 492 713,00 |
| Äyräpäänkatu 12 | 9894 | 1 | 1 598 794,00 |
| YHTEENSÄ | | | 6 017 295,00 |

Kaikki kiinnitykset ovat vapaina.
Lainaa ei ole.

HENKILÖSTÖ

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

HENKILÖSTÖKUSTANNUKSET

Hallituksen palkkiot 4240.00 eur

PITKÄAIKAISET LAINAT

Yli viiden vuoden päästä erääntyvää lainaa ei ole.

TASEEN MUUT LIITETIEDOT

Rakennuksista tehtiin 4 % menojäätännöspoistot sekä koneista ja kalustosta 25 % menojäätännöspoistot. Asuintalovarausta vuodelta 2011 purettiin 110 073,70 € ja uutta asuintalovarausta muodostettiin 376 869,51 €.

POISTOSUUNNITELMA

Karjamäentie 2:n, Pyörretie 13:n ja Äyräpäänkatu 2:n & 12:n osalta on noudatettu EVL:n mukaisia poistoja.

ASUINTALOVARAUKSET

| Vuosi | Määrä (€) |
|----------|--------------|
| 2012 | 99 950,40 |
| 2013 | 168 665,55 |
| 2014 | 130 480,46 |
| 2015 | 174 212,66 |
| 2016 | 224 247,01 |
| 2017 | 277 429,25 |
| 2018 | 481 872,48 |
| 2019 | 291 629,90 |
| 2020 | 232 812,57 |
| 2021 | 376 869,51 |
| YHTEENSÄ | 2 458 169,79 |

LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA

Päiväkirja, sähköinen html-tiedosto
Pääkirja, sähköinen html-tiedosto
Huoneistoreskontra, sähköinen pdf-tiedosto
Tilinpäätös sähköisenä
Tositteet, sähköinen tiff- ja xml-tiedosto
Liitetietotositteet sähköisenä

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSETJoensuussa 2, 2, 2022_____
Ismo Rouvinen, hall. pj_____
Otto Heikkinen_____
Maiju Ahvo

Toivo Parviainen_____
Ville-Petteri Pulkkinen

Jari Tammen**TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ**

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

_____/____/____

_____/____/____ 2022

Ulla-Maija Tuomela, JHT, KHT Pasi Tuuva, KHT
BDO Audiator