

TILINPÄÄTÖS

Tilikausi 1.1.2022 - 31.12.2022



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

Sisällysluettelo

Aihe	Sivu
Toimintakertomus	1
Talousarviovertailu 01.01.2022 - 31.12.2022	5
Tuloslaskelma tilikausi 01.01. - 31.12.	6
Tase tilikausi 01.01. - 31.12.	7
*Liitetiedot ja allekirjoitukset *	8
Tase-erittely tilikausi 01.01. - 31.12.	11
Tuloslaskelma tilikausi 01.01. - 31.12.	14
Tase tilikausi 01.01. - 31.12.	16
Käytetyt tilit tilikaudella 01.01.2022 - 31.12.2022	18
Liitetietosiselueettelo ja liitteet	21

Tilikausi 01.01.2022-31.12.2022

YHTIÖN PERUSTIEDOT

Tontti:	
Rakennukset:	Karjamäentie 2, Pyörretie 13, Äyräpäänkatu 2 ja Äyräpäänkatu 12
	Asuntopinta-ala 6310 m ²
	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 26.04.2022.

Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin yhtiökokousta pitämättä osakkeenomistajien yksimielisellä päätöksellä 9.11.2022, kokouksessa päätettiin hallituksen kokoonpanosta 1.1.2023 alkaen.

HALLITUS

Rouvinen Ismo	pj	01.01.2022-31.12.2022
Ahvo Maiju	jäs.	01.01.2022-31.12.2022
Parviainen Toivo	jäs.	01.01.2022-31.12.2022
Pulkkinen Ville-Petteri	jäs.	01.01.2022-31.12.2022
Otto Heikkinen	jäs.	01.01.2022-31.12.2022
Kuokkanen Jari	vjäs.	01.01.2022-31.12.2022
Bjerregård-Madsen Johanna	vjäs.	01.01.2022-31.12.2022
Kastinen Janne	vjäs.	01.01.2022-31.12.2022

Hallitus kokoontui tilikaudella 2 kertaa.

TILIN- JA TOIMINNANTARKASTAJAT

Varsinaiset tilintarkastajat

BDO Audiator	1.1.2022-
Päävastuullisena Ulla-Maija Tuomela, JHT, KHT	
Pasi tuuva, KHT	1.1.2022-

Varatilintarkastajat

Tiina Lind, JHT, KHT	1.1.2022-
Marko Tiilikainen, KHT	1.1.2022-

ISÄNNÖITSIJÄJoensu Isännöintipalvelu Oy
Janne Tarnanen, KTM, ITS**KIINTEISTÖNHUOLTO**

Karsikon Talohuolto Oy	31.1.2022 saakka
JKP Talohuoltopalvelut Oy	1.2.2022 alk.

SIIVOUS

Karsikon Talohuolto Oy	31.1.2022 saakka
JKP Talohuoltopalvelut Oy	1.2.2022 alk.

PALKAT

Palkat	Ei palkkoja
Palkkiot	1280.00EUR

VASTIKKEET

vuokrat/Karjamäentie 2 €/kk/m ²	1.6.21- 9.2000	1.6.22-31.12.22 9.3840
vuokrat/Pyörretie 13 €/kk/jjm ²	1.6.21- 11.2500	1.6.22-31.12.22 11.4500
vuokrat/Äyräpäänkatu 2 €/kk/m ²	1.6.21- 11.2500	1.6.22-31.12.22 11.4500
vuokrat/Äyräpäänkatu 1 €/kk/m ²	1.6.21- 11.2500	1.6.22-31.12.22 11.4500
Vesimaksut/Karjamäenti €/kk/hlö	1.1.22- 0.0000	1.11.22-31.12.22 15.0000
Vesimaksut/Pyörretie 1 €/kk/hlö	1.1.22-31.12.22 15.0000	
Vesimaksut/Äyräpäänkat €/kk/hlö	1.1.22-31.12.22 15.0000	
Vesimaksut/Äyräpäänkat €/kk/hlö	1.1.22-31.12.22 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, Täysarvovakuutus

LIIKETOIMINTA INTRESSIPIIRIEN KANSSA

Liiketoimintaa intressipiirien kanssa ei ole.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN

Tilikauden olennaisimmat tapahtumat olivat:

Karjamäentie 2:

- Ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen, yht. 199 240€. Urakan suoritti Kaskipuu Oy.
- Käyttövesiputkistosaneeraus, yht. 437 079,99 €. Urakan suoritti Joensuun MT-Lvi Oy.
- Yleiskaapelointi, antennitähtiverkko sekä ovipuhelimet, yht. 63 767, 60 €. Urakan suoritti Sähköasennus Kuronen Oy.
- Paikoitusalueen ympäriltä poistettiin puustoa, kustannus 3410 €
- Lisäksi tarvittavat huoneistokorjaukset ja huoltotyöt

Pyörretie 13:

- Kiinteistössä tehtiin vain tarvittavia pienempiä korjaus- ja huoltotöitä.

Äyräpäänkatu 2

- A5 huoneistoremontti (keittiö, kodinkoneet, lattiat, saunan lauteet), yht. 12086,50
- B10 huoneistoremontti (keittiö, lattiat, maalaus) 6973,12 €
- C15 huoneistoremontti (keittiö, kodinkoneet, lattiat, sauna), yht. 11118,50€
- C15 viemäripuodon korjaus 2344,40 €, vakuutuksesta saatiin 1728,80€.
- D21 asunnon kokonaisremontointi ja viemärin muutostyöt, yht. 31 050€. Remontti jatkuu vuodelle 2023.
- Lisäksi tarvittavat huoneistokorjaukset ja huoltotyöt

Äyräpäänkatu 12

- A7 huoneistoremontti (keittiö, kodinkoneita ja maalaus) 9402,50 €
- Lisäksi tarvittavat huoneistokorjaukset ja huoltotyöt

Muita olennaisia tapahtumia tilikaudella tai sen jälkeen ei ole.

ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Yhtiöllä ei ole päätöksiä mistään suuremmista korjauksista.

Yhtiölle on laadittu 10 vuoden PTS-suunnitelma, jonka perusteella isompia remonteja aikataulutetaan. Lähivuosien (2023-2025) suurimpina korjauksina tulevat olemaan Pyörretie 13 piha-alueen saneeraus, Äyräpäänkatu 2 ikkunoiden ja ovien uusiminen sekä käyttövesisaneeraus. 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	124900,00
YHTEENSÄ			124900,00

Yhtiöllä ei ole rahalaitoslainaa. Panttikirjoja on 124 900,00 euroa. Panttikirjat ovat yhtiön hallussa ja vapaina vastuista. Tarkempi erittely on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

KULUTUSTIEDOT

	2022	2021	2020	2019	2018
KARJAMÄENTIE 2					
Lämmönkulutus MWh/v	593	638	542	607	596
Vedenkulutus m3/v	3388	3235	3821	4343	4688
PYÖRRETIE 13					
Lämmönkulutus MWh/v	252	261	237	246	233
Vedenkulutus m3/v	1129	1235	1365	813	1060
ÄYRÄPÄÄNKATU 2 & 12					
Lämmönkulutus MWh/v	463	484	442	471	456
Vedenkulutus m3/v	1743	2118	2196	1986	1994

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
LIIKEVAIHTO				
Vuokrat	773 416,46	752 647,84	102,76	20 768,62
Käyttökorvaukset	24 389,17	20 220,00	120,62	4 169,17
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	797 805,63	772 867,84	103,23	24 937,79
Muut kiinteistön tuotot				
Muut kiinteistön tuotot yht.				.00
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-1 280,00	-4 000,00	32,00	2 720,00
Henkilöstökulut yht.	-1 280,00	-4 000,00	32,00	2 720,00
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-68 455,74			-68 455,74
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-68 455,74			-68 455,74
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	-47 662,47	-54 277,92	87,81	6 615,45
Käyttö ja huolto	-67 245,49	-68 583,76	98,05	1 338,27
Ulkoalueiden huolto	-13 837,26	-14 300,00	96,76	462,74
Siivous	-3 852,61	-3 500,00	110,07	- 352,61
Lämmitys	-106 110,92	-119 110,00	89,09	12 999,08
Vesi ja jätevesi	-31 087,92	-34 082,50	91,21	2 994,58
Sähkö	-13 491,17	-14 100,00	95,68	608,83
Jätehuolto	-13 708,79	-14 876,00	92,15	1 167,21
Vahinkovakuutukset	-4 715,50	-4 717,00	99,97	1,50
Kiinteistövero	-20 402,79	-20 450,00	99,77	47,21
Korjaukset	-762 368,07	-825 000,00	92,41	62 631,93
Muut hoitokulut	- 362,95	- 400,00	90,74	37,05
Kiinteistön hoitokulut	-1 084 845,94	-1 173 397,18	92,45	88 551,24
Luottotappiot	16,14			16,14
LIIKEVOITTO/-TAPPIO	-356 759,91	-404 529,34	88,19	47 769,43
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot	794,52			794,52
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	794,52			794,52
VOITTO/TAPPIO ENNEN				
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-355 965,39	-404 529,34	87,99	48 563,95
Tilinpäätössiirrot				
Verotusper. varausten muutos	355 965,39			355 965,39
Tilinpäätössiirrot yhteensä	355 965,39			355 965,39
Tuloverot				
Tuloverot yhteensä				.00
Muut välittömät verot				
Muut välittömät verot yhteensä				.00
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		-404 529,34		404 529,34

	010122-311222	010121-311221
LIIKEVAIHTO		
Vuokrat	773 416,46	757 976,26
Käyttökorvaukset	24 389,17	22 394,41
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	797 805,63	780 370,67
Muut kiinteistön tuotot		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 280,00	-4 240,00
Henkilöstökulut yht.	-1 280,00	-4 240,00
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-68 455,74	-68 901,31
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-68 455,74	-68 901,31
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-47 662,47	-47 236,04
Käyttö ja huolto	-67 245,49	-70 406,61
Ulkoalueiden huolto	-13 837,26	-14 698,63
Siivous	-3 852,61	- 20,00
Lämmitys	-106 110,92	-111 173,25
Vesi ja jätevesi	-31 087,92	-31 348,30
Sähkö	-13 491,17	-11 735,32
Jätehuolto	-13 708,79	-13 701,32
Vahinkovakuutukset	-4 715,50	-4 692,98
Kiinteistövero	-20 402,79	-19 960,13
Korjaukset	-762 368,07	-116 104,38
Muut hoitokulut	- 362,95	
Kiinteistön hoitokulut	-1 084 845,94	-441 076,96
Luottotappiot	16,14	1,27
LIIKEVOITTO/-TAPPIO	-356 759,91	266 153,67
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	794,52	642,14
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	794,52	642,14
VOITTO/TAPPIO ENNEN		
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-355 965,39	266 795,81
Tilinpäätössiirrot		
Verotusper. varausten muutos	355 965,39	-266 795,81
Tilinpäätössiirrot yhteensä	355 965,39	-266 795,81
Tuloverot		
Muut välittömät verot		
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	.00	.00

	31.12.2022	31.12.2021
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	372 367,29	372 367,29
Rakennukset ja rakennelmat	1 622 349,16	1 626 179,43
Koneet ja kalusto	2 573,61	3 431,48
Aineelliset hyödykkeet yhteensä ***	1 997 290,06	2 001 978,20
Sijoitukset		
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ ***	1 997 290,06	2 001 978,20
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	4 808,17	3 320,46
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä ***	4 808,17	3 320,46
Saamiset yhteensä ***	4 808,17	3 320,46
Rahoitusarvopaperit		
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	250 584,96	580 431,77
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä ***	250 584,96	580 431,77
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ ***	255 393,13	583 752,23
VASTAAVAA	2 252 683,19	2 585 730,43
	31.12.2022	31.12.2021
VASTATTAVAA		
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	-2 102 204,40	-2 458 169,79
Tilinpäätössiirtojen kertymä ***	-2 102 204,40	-2 458 169,79
Pakolliset varaukset		
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	-36 757,13	-34 315,89
Ostovelat	-54 038,50	-33 707,99
Muut velat	- 340,80	-1 990,40
Siirtovelat	-1 801,00	- 5,00
Lyhytaikainen yhteensä ***	-92 937,43	-70 019,28
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ ***	-92 937,43	-70 019,28
VASTATTAVAA	-2 252 683,19	-2 585 730,43

LIITETIEDOT

Tilikausi 01.01.2022-31.12.2022

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 hankintamenuon. 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 Sairaanhoidon- ja sosiaalipalvelujan kuntayhtymän tytäryhtiö.

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET	31.12.2021	Muutos	31.12.2022
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 VASTUUSITOUUMUKSET

Kiinteistö	Numero	Kpl	Nimellisarvo €
Karjamäentie 2	5236	1	124 900,00
YHTEENSÄ			124 900,00

Kiinnitys on vapaana ja yhtiön hallussa.
Lainaa ei ole.

HENKILÖSTÖ

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

HENKILÖSTÖKUSTANNUKSET

Hallituksen palkkiot 1280.00 eur

PITKÄAIKAISET LAINAT

Yli viiden vuoden päästä erääntyvää lainaa ei ole.

TASEEN MUUT LIITETIEDOT

Rakennuksista tehtiin 4 %:n menojäännöspoisto sekä koneista ja kalustosta 25 %:n menojäännöspoistot. Asuintalovarausta purettiin vuodelta 2012, 2013 ja 2014 yhteensä 355.965,39 €.

POISTOSUUNNITELMA

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

ASUINTALOVARAUKSET

Vuosi	Määrä (€)
2014	43 131,02
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	2 102 204,40

LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA

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

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Joensuussa 30/1/2023

Ismo Rouvinen, hall. pj



Maiju Ahjo



Tarja Kärkkäinen



Jari Kuokkanen



Kari Kauppinen



Janne Tarnanen, isännöitsijä

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

BDO Auditor, Ulla-Maija
Tuomela
JHT, KUT

Pasi Tuuva, KHT

Selvitetut allekirjoitukset