

Joensuun Ellin Kodit Oy

Tilinpäätös ajalta
1.9. - 31.12.2025

Joensuun Ellin Kodit Oy

Merimiehenkatu 30
80100 JOENSUU
Kotipaikka JOENSUU
Y-tunnus 3519028-9

Sisällys

| | Sivu |
|---|------|
| Toimintakertomus | 3 |
| Tase | 6 |
| Tuloslaskelma | 8 |
| Rahoituslaskelma | 9 |
| Liitetiedot | 11 |
| Tilinpäätöksen allekirjoitus | 19 |
| Tilinpäätösmerkintä | 19 |
| Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista | 20 |

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2035 asti.

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2025–31.12.2025**OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELTA**

Yhtiön ensimmäinen tilikausi oli lyhyt, neljä kuukautta. Yhtiö syntyi Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Ellin ja Joensuun Kodit Oy:n sulautumisesta 1.9.2025.

Kantakaupungin alueella pienempien asuntojen, myös soluasuntojen kysyntä ja tarjonta on olleet tasapainossa, isommat perheasunnot kantakaupungissa ja pitäjillä ovat olleet haasteellisia tarjottavia. Käyttöaste oli tilikaudella 89,1 %.

Yhtiön perimät keskimääräiset neliövuokrat olivat 31.12.2025:

| | |
|-------|----------------------------|
| Elli | 12,98 €/m ² /kk |
| Kodit | 12,19 €/m ² /kk |

78 %:ssa Ellin kohteista vuokra sisältää myös sähkön ja veden.

Vuokrantarkistus on 1.2.2026 alkaen on keskimäärin 15,4 senttiä/m²/kk Kotien asunnoissa ja 40 senttiä/m²/kk Ellin asunnoissa. Yhtiö omisti 31.12.2025 yhteensä 7.228 asuntoa, joista opiskelija-asuntoja on 2.727 kpl. Vuoden 2014 alusta alkaen Joensuun Ellin Kodit Oy on tuottanut isännöintipalveluja myös konsernin muille yrityksille.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden lopussa 22.12.2025 alkoi Merimiehenkatu 30:ssä liiketilan peruskorjaus.

ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Yhtiön vuoden 2026 liikevaihdoksi arvioidaan 53,5 milj. euroa ja käyttöasteen olevan 91,7 %.

Soluasuntojen kysyntä on kasvanut ja on nyt tasapainossa. Perheasuntojen kysyntä on tasapainossa ja yksiöistä alkaa olla pulaa. Kaikkien asuntojen kysyntä painottuu yhä enemmän kantakaupunkiin, pitäjillä asuntojen vuokraaminen on haasteellista.

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 vähän. Tämä ei kuitenkaan aiheuta yhtiölle tilikauden aikana suurempia ongelmia maksuvalmiudessa.

Yhtiön kaikki rakennukset on vakuutettu kiinteistöjen täysarvovakuutuksin ja muun omaisuuden vahinkoriski on katettu vakuutuksin.

ARVIO JA TUNNUSLUVUT TALOUDELLISESTA ASEMASTA JA TULOKSESTA SEKÄ MUISTA LIIKETOIMINNAN KEHITTÄMISEEN VAIKUTTAVISTA SEIKOISTA

| | 2025 |
|-----------------------|-------|
| Liikevaihto milj. € | 17,2 |
| Liikevoitto milj. € | -1,2 |
| Liiketulos % | -7,0 |
| Oman pääoman tuotto % | -20,1 |
| Omavaraisuusaste % | 15,8 |
| Maksuvalmius QR | 0,07 |

HENKILÖSTÖ 31.12.2025

| | |
|------------------|------|
| | 2025 |
| Isännöinti | 25 |
| Kiinteistöhuolto | 25 |
| Yhteensä | 50 |

Henkilötyövuosia kertyi tilikauden aikana 48,3.

Tilikauden palkat ja palkkiot (1000 €)

| | |
|----------------|-----|
| Johtoryhmä | 140 |
| Muu henkilöstö | 602 |
| Yhteensä | 742 |

HALLITUKSEN ESITYS TULOSTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Tilikauden tulos on tappiota 0,64 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikauden tappio siirretään edellisten tilikausien voitto/tappio tilille ja että osinkoa ei jaeta.

PÄÄOMALAINAT

Yhtiöllä oli seuraavat pääomalainat:

Entinen Kiinteistö Oy Pyhäselän Vuokrataloilta 99.230,88 euroa. Laina erääntyy maksettavaksi sitten, kun valtion asuntorahaston (Varken) myöntämien lainojen viimeiset lyhennyserät on maksettu. (korko 6 kk euribor + 1,5 %).

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 €.

YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiö kuuluu Joensuu-konserniin. Joensuun kaupungin osuus osakkeista ja äänivallasta on 100 %. Yhtiöllä on 100 osaketta. 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.

YHTIÖN HALLINTO

Vuoden aikana pidettiin yksi ylimääräinen yhtiökokous. Hallitus kokoontui viisi kertaa tilikauden aikana.

Hallitus tilikauden aikana 1.9.–24.9.2025

Jussi Wihonen, puheenjohtaja
Hannele Autti
Matti Pesonen
Maija Törmänen
Matti Väistö

Hallitus 25.9.2025 alkaen

Niina Hiltunen, puheenjohtaja
Satu Lukin
Markku Maasilta
Helena Miikkulainen
Anssi Turunen
Teemu Arponen, asukasedustaja
Tanja Rissanen, asukasedustaja

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

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

| TASE | 31.12.2025 |
|--|-----------------------|
| V A S T A A V A A | |
| PYSYVÄT VASTAAVAT | |
| Aineettomat hyödykkeet | |
| Muut aineettomat hyödykkeet | 861 861,68 |
| Aineettomat hyödykkeet yhteensä | 861 861,68 |
| Aineelliset hyödykkeet | |
| Maa- ja vesialueet | |
| Omistuskiinteistöt | 17 087 347,88 |
| Kiinteistöjen vuokraoikeudet | 2 230 083,21 |
| Rakennukset ja rakennelmat | |
| Omistorakennukset ja -rakennelmat | 264 135 569,89 |
| Koneet ja kalusto | 3 121 034,95 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | 65 568,68 |
| Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat | 424 970,91 |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä | 287 064 575,52 |
| Sijoitukset | |
| Osuudet saman konsernin yrityksissä | 756 337,17 |
| Osuudet omistusyhteisyriksissä | 483 061,27 |
| Muut osakkeet ja osuudet | 1 430 114,13 |
| Sijoitukset yhteensä | 2 669 512,57 |
| PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ | 290 595 949,77 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT | |
| Lyhytaikaiset saamiset | |
| Myyntisaamiset | 1 324 876,99 |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | 16 041,45 |
| Muut saamiset | 32 428,43 |
| Siirtosaamiset | 82 924,95 |
| Lyhytaikaiset saamiset yhteensä | 1 456 271,82 |
| Rahat ja pankkisaamiset | 30 382,76 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ | 1 486 654,58 |
| V A S T A A V A A Y H T E E N S Ä | 292 082 604,35 |

| TASE | 31.12.2025 |
|--|-----------------------|
| V A S T A T T A V A A | |
| OMA PÄÄOMA | |
| Osakepääoma | 8 696 625,40 |
| Vararahasto (oy) | 249 153,51 |
| Muut rahastot (oy) | |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto (oy) | 5 100 549,68 |
| Edellisten tilikausien voitto (tappio) | 284 070,71 |
| Tilikauden voitto (tappio) | -0,64 |
| OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ | 14 330 398,66 |
| TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ | |
| Poistoero | 22 545 692,92 |
| Verotusperusteiset varaukset | 17 162 533,00 |
| TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ | 39 708 225,92 |
| VIERAS PÄÄOMA | |
| Pitkäaikainen vieras pääoma | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 199 366 710,71 |
| Lainat julkisyhteisöiltä | 4 700 053,89 |
| Saadut ennakot | 12 022,00 |
| Velat saman konsernin yrityksille | 13 308 394,52 |
| Siirtovelat | 16 225,00 |
| Pääomalainat | 267 080,08 |
| Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä | 217 670 486,20 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 8 037 522,08 |
| Lainat julkisyhteisöiltä | 1 806 381,53 |
| Saadut ennakot | 766 292,01 |
| Ostovelat | 1 651 416,33 |
| Velat saman konsernin yrityksille | 4 990 918,51 |
| Muut velat | 1 576 387,15 |
| Siirtovelat | 1 544 575,96 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä | 20 373 493,57 |
| VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ | 238 043 979,77 |
| V A S T A T T A V A A Y H T E E N S Ä | 292 082 604,35 |

TULOSLASKELMA

01.09.2025 - 31.12.2025

Liikevaihto

| | |
|------------------|---------------|
| Vuokrat | 16 687 763,95 |
| Käyttökorvaukset | 456 027,63 |
| Muut tuotot | 39 668,85 |

LIIKEVAIHTO

17 183 460,43

Muut kiinteistön tuotot

348 353,66

Henkilöstökulut

| | |
|-----------------------|-------------|
| Palkat ja palkkiot | -742 609,58 |
| Henkilösivukulut | |
| Eläkekulut | -163 855,42 |
| Muut henkilösivukulut | -40 964,48 |

Henkilöstökulut yhteensä

-947 429,48

Poistot ja arvonalentumiset

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Suunnitelman mukaiset poistot | -5 007 699,35 |
|-------------------------------|---------------|

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä

-5 007 699,35

Muut kulut

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Kiinteistön muut hoitokulut | |
| Hallinto | -233 580,77 |
| Käyttö ja huolto | -1 524 490,95 |
| Ulkoalueiden huolto | -42 275,10 |
| Siivous | -133 964,94 |
| Lämmitys | -2 387 066,29 |
| Vesi ja jätevesi | -989 248,62 |
| Sähkö ja kaasu | -526 408,46 |
| Jätehuolto | -434 962,34 |
| Vahinkovakuutukset | 8 531,31 |
| Vuokrat | -145 135,79 |
| Kiinteistövero | -516 073,82 |
| Korjaukset | -5 346 465,24 |
| Muut hoitokulut | -176 610,47 |
| Luottotappiot | -324 260,48 |

Muut kulut yhteensä

-12 772 011,96

LIIKEVOITTO (-TAPPIO)

-1 195 326,70

Rahoitustuotot ja -kulut

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Muut korko- ja rahoitustuotot | 20 695,12 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | -1 704 563,32 |

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä

-1 683 868,20

VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

-2 879 194,90

Tilinpäätössiirrot

| | |
|---|--------------|
| Poistoeron muutos | 325 617,26 |
| Verotusperusteisten varausten lisäys (-) tai vähennys (+) | 2 553 577,00 |

Tilinpäätössiirrot yhteensä

2 879 194,26

TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)

-0,64

8 (20)

RAHOITUSLASKELMA**Liiketoiminnan rahavirta:**

| | 31.12.2025 |
|---|---------------------|
| LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA | 7 256 652,55 |
| Myynnistä saadut maksut | 16 725 382,89 |
| Tuloslaskelman liikevaihto | 17 183 460,43 |
| Myyntisaamisten muutos | -1 340 918,44 |
| Liikevaihtoa koskevat siirtosaamiset | 0,00 |
| Saadut ennakot | 778 314,01 |
| Liikevaihtoa koskevat siirtovelat ja muut velat | 104 526,89 |
| Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut | 348 353,66 |
| Maksut liiketoiminnan kuluista | -11 211 405,18 |
| ALV-saamisten muutos | 0,00 |
| Henkilöstökulut | -947 429,48 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -12 772 011,96 |
| Ostovelkojen muutos | 2 042 675,94 |
| Em. erien osuus siirtovelosta, muutos | 465 360,32 |
| Em. erien osuus siirtosaamisista, muutos | 0,00 |
| Saadut korot liiketoiminnasta | 20 695,12 |
| Saadut osingot liiketoiminnasta | 0,00 |
| Maksetut välittömät verot | 0,00 |
| Tuloslaskelman tuloverot, tilikauden verot | 0,00 |
| Välittömien verojen osuus siirtovelosta, muutos | 0,00 |
| Muut välittömät verot | 0,00 |
| Muiden saamisten muutos | -115 353,38 |
| Muiden velkojen muutos | 1 488 979,44 |

Investointien rahavirta:

| | 31.12.2025 |
|---|------------------------|
| INVESTOINTIEN RAHAVIRTA | -253 016 228,94 |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden investoinnit ja luovutustulot | -253 016 228,94 |
| Tuloslaskelman poistot | -5 007 699,35 |
| Pysyvien vastaavien aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden muutos | -287 926 437,20 |
| Muiden lainasaamisten muutos | 0,00 |
| Muiden sijoitusten investoinnit ja luovutustulot | 39 917 907,61 |
| Muiden sijoitusten muutos | -2 669 512,57 |
| Arvon alentumiset, poistoeron ja varausten muutos tuloslaskelmalla | 2 879 194,26 |
| Arvon alentumiset, poistoeron ja varausten muutos taseessa | 39 708 225,92 |
| Muiden saamisten muutos | 0,00 |

Rahoituksen rahavirta:

| | 31.12.2025 |
|--|-----------------------|
| RAHOITUKSEN RAHAVIRTA | 245 789 959,15 |
| Maksullinen oman pääoman lisäys | 14 330 399,30 |
| Omien osakkeiden hankkiminen ja myynti | 0,00 |
| Lyhytaikaisten lainojen muutos | 14 380 215,28 |

RAHOITUSLASKELMA

| | |
|---|----------------|
| Pitkäaikaisten lainojen muutos | 217 658 464,20 |
| Maksetut korot ja maksut rahoituskuluista | -1 704 563,32 |
| Lyhytaikaiset korkovelat | 1 125 443,69 |
| Maksetut osingot ja muu voitonjako | 0,00 |

Rahavarojen muutos**31.12.2025**

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Rahavarojen muutos - alkusaldo | 0,00 |
| Rahavarojen muutos | 30 382,76 |
| Rahavarojen muutos - loppusaldo | 30 382,76 |

LIITETIEDOT**TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT****Vertailukelpoisuus (KPA 2:2)**

Joensuun Ellin Kodit Oy aloitti toimintansa 1.9.2025, kun Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elli (0167853-4) ja Joensuun Kodit Oy (0168143-4) fuusioituivat. Tässä tilinpäätöksessä esitetty ensimmäinen tilikausi on tavallista lyhyempi.

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.

Jaksotusperiaatteet ja -menetelmät (KPA 2:2a ja 2:3)

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 tekniset laitteet, 25 % menojäännöspoisto

Koneet ja kalusto, 25 % menojäännöspoisto

31.12.2025**Poistot ja arvonalentumiset**

| | |
|---|---------------------|
| Asuinrakennukset | 4 375 425,53 |
| Rakennelmat | 12 488,12 |
| Rakennusten koneet ja laitteet | 243 594,45 |
| Koneet ja laitteet | 368 307,35 |
| Muut pitkävaikutteiset menot | 5 215,92 |
| Muut poistokelpoiset aineelliset hyödykkeet | 2 667,98 |
| Yhteensä | 5 007 699,35 |

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT**31.12.2025****Aktivoidut korkomenot hyödykkeen hankintamenoon (KPA 2:4)**

| | |
|---|-------------------|
| Aktivoidut korkomenot/rakennukset | 485 793,54 |
| Poistamattomat aktivoidut korkomenot | 485 793,54 |

Pysyvien vastaavien muutokset**31.12.2025****Osakkeet ja osuudet**

| | |
|--|------------|
| Kiint.Oy Jokikadun pysäköinti, om.osuus 63 % | 756 337,17 |
|--|------------|

11 (20)

LIITETIEDOT

| | |
|--|---------------------|
| Asunto Oy Enon Tuuliharju, om.osuus 37 % | 483 061,27 |
| As Oy Verkkotie 4, 212 kpl, om.osuus 6 % | 283 894,13 |
| As Oy Kalevankatu 31, autotalliosake | 115 000,00 |
| Kontiolahti Golf | 13 500,00 |
| Joensuun Niskaparkki Oy, 46 kpl, om.osuus 12 % | 920,00 |
| Joensuun Niskaparkki Oy, rahasto-os/autopaikat | 1 016 800,00 |
| Yhteensä | 2 669 512,57 |

Käyttöomaisuus**Aineettomat hyödykkeet**

| | |
|--|-------------------|
| | 31.12.2025 |
| Muut pitkävaikutteiset menot/poistokelpoiset - alkusaldo | 0,00 |
| Muut pitkävaikutteiset menot/poistokelpoiset - muutos | 861 861,68 |
| Muut pitkävaikutteiset menot/poistokelpoiset loppusaldo | 861 861,68 |

Aineelliset hyödykkeet

| | |
|---|----------------------|
| | 31.12.2025 |
| Omistuskiinteistöt | |
| Maa- ja vesialueet - alkusaldo | 0,00 |
| Maa- ja vesialueet - muutos | 14 741 465,11 |
| Maa- ja vesialueet loppusaldo | 14 741 465,11 |
| Liittymismaksut/omistetut - alkusaldo | 0,00 |
| Liittymismaksut/omistetut - muutos | 2 345 882,77 |
| Liittymismaksut/omistetut loppusaldo | 2 345 882,77 |

Kiinteistöjen vuokraoikeudet

| | |
|---|---------------------|
| Liittymismaksut/vuokrakiinteistöt - alkusaldo | 0,00 |
| Liittymismaksut/vuokrakiinteistöt - muutos | 2 230 083,21 |
| Liittymismaksut/vuokrakiinteistöt loppusaldo | 2 230 083,21 |

Rakennukset ja rakennelmat

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Rakennukset - alkusaldo | 0,00 |
| Rakennukset - lisäykset | 266 366 550,31 |
| Rakennukset - vähennykset | 0,00 |
| Rakennukset - poistot | -4 375 425,53 |
| Rakennukset loppusaldo | 261 991 124,78 |

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Rakennusten arvonorotukset | 33 637,59 |
|-----------------------------------|------------------|

| | |
|-------------------------------|------------------|
| Rakennelmat - alkusaldo | 0,00 |
| Rakennelmat - lisäykset | 63 641,61 |
| Rakennelmat - vähennykset | 0,00 |
| Rakennelmat - poistot | -12 488,12 |
| Rakennelmat loppusaldo | 51 153,49 |

LIITETIEDOT

| | |
|---|---------------------|
| Rakennusten tekniset laitteet - alkusaldo | 0,00 |
| Rakennusten tekniset laitteet - lisäykset | 2 303 248,48 |
| Rakennusten tekniset laitteet - vähennykset | 0,00 |
| Rakennusten tekniset laitteet - poistot | -243 594,45 |
| Rakennusten tekniset laitteet loppusaldo | 2 059 654,03 |

| | |
|-------------------------------------|---------------------|
| Koneet ja kalusto | |
| Koneet ja kalusto - alkusaldo | 0,00 |
| Koneet ja kalusto - lisäykset | 3 489 763,85 |
| Koneet ja kalusto - vähennykset | 0,00 |
| Koneet ja kalusto - poistot | -368 728,90 |
| Koneet ja kalusto loppusaldo | 3 121 034,95 |

| | |
|---|------------------|
| Muut aineelliset hyödykkeet | |
| Muut aineelliset hyödykkeet - alkusaldo | 0,00 |
| Muut aineelliset hyödykkeet - lisäykset | 67 815,11 |
| Muut aineelliset hyödykkeet - vähennykset | 0,00 |
| Muut aineelliset hyödykkeet - poistot | -2 246,43 |
| Muut aineelliset hyödykkeet loppusaldo | 65 568,68 |

| | |
|--|-------------------|
| Keskeneräiset käyttöomaisuushankinnat | 424 970,91 |
|--|-------------------|

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| KÄYTTÖOMAISUUS YHTEENSÄ | 287 926 437,20 |
|--------------------------------|-----------------------|

Saamisten erittely

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| | 31.12.2025 |
| Myyntisaamiset vuokralaisilta | |
| Vuokrasaamiset | 1 262 217,14 |
| Muut myyntisaamiset | 62 659,85 |
| Yhteensä | 1 324 876,99 |

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Saamiset emoyhteisöltä | |
| Myyntisaamiset | 6 810,13 |
| Yhteensä | 6 810,13 |

Oman pääoman muutokset

| | |
|------------------------------------|---------------------|
| | 31.12.2025 |
| Osakepääoma - alkusaldo | 0,00 |
| Osakepääoma - muutos | 8 696 625,40 |
| Osakepääoma - loppusaldo | 8 696 625,40 |
| Vararahasto - alkusaldo | 0,00 |
| Vararahasto - muutos | 249 153,51 |
| Vararahasto - loppusaldo | 249 153,51 |
| Sidottu oma pääoma yhteensä | 8 945 778,91 |

LIITETIEDOT

| | |
|--|----------------------|
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto - alkusaldo | 0,00 |
| Lisäykset ja vähennykset | 5 100 549,68 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto - loppusaldo | 5 100 549,68 |
| Edellisten tilikausien voitto (tappio) - alkusaldo | 0,00 |
| Edellisten tilikausien voitto (tappio) - loppusaldo | 284 070,71 |
| Tilikauden voitto (tappio) | -0,64 |
| Vapaa oma pääoma yhteensä | 5 384 619,75 |
| OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ | 14 330 398,66 |

Laskelma jakokelpoisesta vapaasta omasta pääomasta (OYL 13:5 §)

| | |
|--|---------------------|
| | 31.12.2025 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 5 100 549,68 |
| Edellisten tilikausien voitto (tappio) | 284 070,71 |
| Tilikauden voitto (tappio) | -0,64 |
| Jakokelpoinen vapaa oma pääoma yhteensä | 5 384 619,75 |

Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

Hallitus esittää, että tilikauden tulos kirjataan voitto/tappio -tilille, ja että osinkoa ei jaeta.

Tilinpäätössiirtojen kertymä

| | |
|--|---------------------|
| | 31.12.2025 |
| Asuintalovaraus 2019 - alkusaldo | 0,00 |
| Asuintalovaraus 2019 - lisäykset | 1 095 640,00 |
| Asuintalovaraus 2019 - vähennykset | -1 095 640,00 |
| Asuintalovaraus 2019 - loppusaldo | 0,00 |
| Asuintalovaraus 2020 - alkusaldo | 0,00 |
| Asuintalovaraus 2020 - lisäykset | 1 315 100,00 |
| Asuintalovaraus 2020 - vähennykset | -1 315 100,00 |
| Asuintalovaraus 2020 - loppusaldo | 0,00 |
| Asuintalovaraus 2021 - alkusaldo | 0,00 |
| Asuintalovaraus 2021 - lisäykset | 4 055 370,00 |
| Asuintalovaraus 2021 - vähennykset | -142 837,00 |
| Asuintalovaraus 2021 - loppusaldo | 3 912 533,00 |
| Asuintalovaraus 2022 - alkusaldo | 0,00 |
| Asuintalovaraus 2022 - loppusaldo | 2 852 740,00 |
| Asuintalovaraus 2023 - alkusaldo | 0,00 |
| Asuintalovaraus 2023 - loppusaldo | 3 857 360,00 |
| Asuintalovaraus 2024 - alkusaldo | 0,00 |
| Asuintalovaraus 2024 - loppusaldo | 3 657 150,00 |
| Asuintalovaraus 2025 - alkusaldo | 0,00 |
| Asuintalovaraus 2025 - loppusaldo | 2 882 750,00 |

14 (20)

LIITETIEDOT

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Vieras pääoma

31.12.2025

Velat emoyhteisölle

| | |
|-------------------------|---------------|
| Pitkäaikaiset lainat | 13 308 394,52 |
| Lyhytaikaiset lainat | 1 279 119,59 |
| Lyhytaikaiset ostovelat | 38 929,03 |
| Korkovelat | 63 347,23 |

Velat konserniin kuuluville muille yhteisöille

| | |
|-------------------------|------------|
| Lyhytaikaiset ostovelat | 352 330,58 |
|-------------------------|------------|

5 vuoden tai sitä pidemmän ajan kuluttua erääntyvät velat

| | |
|------------------------|----------------|
| Joensuun kaupunki | 8 940 224,57 |
| Valtiokonttori | 831 709,58 |
| Muut rahoituslaitokset | 174 158 758,83 |

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät (KPA 2:5)

| | |
|-------------------------|--------------|
| Lomapalkkavelka | 411 818,44 |
| Lainojen korkovelka | 1 062 096,46 |
| Eläkevakuutusmaksuvelka | 42 774,11 |
| Muut siirtovelat | 27 886,95 |

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| Siirtovelat yhteensä | 1 544 575,96 |
|-----------------------------|---------------------|

VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Annetut pantit ja vastuusitoumukset

31.12.2025

Omasta velasta

| | |
|--|-----------------------|
| Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin muille | 217 032 421,53 |
| Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin emoyhtiölle | 40 908 524,69 |
| Yhtiön hallussa olevat kiinnitykset | 132 884 826,48 |
| Kiinnitykset yhteensä | 390 825 772,70 |

Velat, joiden vakuutena kiinteistökiinnitys

| | |
|----------------------------|---------------|
| Lainat rahoituslaitoksilta | 91 217 208,36 |
| Lainat emoyhtiöltä | 1 856 577,02 |

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Velat yhteensä | 93 073 785,38 |
|-----------------------|----------------------|

| | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Vapaat kiinteistökiinnitykset | 192 291 081,21 |
|--------------------------------------|-----------------------|

LIITETIEDOT

Muut vastuut

| | 31.12.2025 |
|---|------------|
| Yrityskortit | 124,97 |
| Leasing-vastuut | 20 661,36 |
| Josta erääntyy seuraavalla tilikaudella | 10 017,42 |
| Vuokravastuut, päättymisaika 2038-2050 | 54 396,52 |
| Josta erääntyy seuraavalla tilikaudella | 2 783,83 |
| Vuokravastuut, 3:kk irtisanomisaika | 5 440,50 |
| Sopimusvastuut | 1 298,06 |
| Josta erääntyy seuraavalla tilikaudella | 471,12 |

Arvonlisäverolain 33 §:n mukainen palautusvastuu

| | 31.12.2025 |
|---|---------------------|
| Valmistumisvuosi 2018, tarkistusvuosia jäljellä 2 | 127 700,22 |
| Valmistumisvuosi 2019, tarkistusvuosia jäljellä 3 | 134 138,65 |
| Valmistumisvuosi 2022, tarkistusvuosia jäljellä 6 | 1 091 133,02 |
| Yhteensä | 1 352 971,89 |

Lähipiirivastuut ja lähipiiriliiketoimet Joensuun kaupunki-konserni

Liiketoimet on toteutettu tavanomaisin ehdoin.

| | 31.12.2025 |
|---|-------------------|
| Vuokravastuut, vuokra-aika päättyy 2031-2067, vuosivuokra | 480 460,66 |
| Vuokravastuut lähipiirille yhteensä | 480 460,66 |
| Myynnit, summat eivät sisällä arvonlisäveroa | 90 332,50 |
| Ostot, summat eivät sisällä arvonlisäveroa | 1 282 960,65 |

PÄÄOMALAINAT

| | 31.12.2025 |
|--|------------|
| Yhtiöllä on kolme oman pääoman ehtoista lainaa. | |
| Laina nro 1, pääoma | 99 230,88 |
| Maksettu korko (6 kk Euribor + 1,5 %) | 1 760,85 |
| Laina erääntyy, kun valtion asuntorahaston myöntämien lainojen viimeiset lyhennyserät on maksettu. | |
| Laina nro 2, pääoma | 78 324,26 |
| Koroton 31.12.2030 saakka, sitten peruskorko + 1,0 % | |
| Laina erääntyy, kun valtion asuntolainat on maksettu kokonaisuudessaan Valtiokonttorille. | |
| Laina nro 3, pääoma | 89 524,94 |
| Koroton 31.12.2030 saakka, sitten kiinteä korko 3,25 % | |

LIITETIEDOT

Laina erääntyy, kun valtion asuntolainat on maksettu kokonaisuudessaan Valtiokonttorille.

Pääomalainat yhteensä 267 080,08

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT**31.12.2025****Muut kiinteistön tuotot**

| | |
|---|-------------------|
| Saadut vahingonkorvaukset | 1 287,76 |
| Saadut avustukset | 14 785,62 |
| Muut kiinteistön tuotot | 6 468,78 |
| Asukaslaskutustuotot | 118 159,56 |
| Edelleen laskutetut tuotot | 207 651,94 |
| Muut kiinteistön tuotot yhteensä | 348 353,66 |

Henkilöstö ja luontoisedut

| | |
|----------------------------|------------|
| Palkat | 735 819,59 |
| Hallituksen kokouspalkkiot | 6 790,00 |
| Eläkekulut | 163 855,42 |
| Muut henkilösivukulut | 40 964,48 |

Yhteensä 947 429,49

| | |
|--------------|----------|
| Luontoisedut | 6 014,51 |
|--------------|----------|

Palveluiden palkkiot

| | |
|-------------------------|-----------|
| Tilintarkastus | 10 929,38 |
| Asiantuntijapalkkiot | 1 804,06 |
| Taloushallinto | 58 487,64 |
| Perintä- ja luottotieto | 9 566,48 |

Yhteensä 80 787,56

Rahoitustuotot ja -kulut

| | |
|----------------------|-----------|
| Korkotuotot konserni | 3 425,84 |
| Korkotuotot muut | 17 269,28 |

Yhteensä 20 695,12

| | |
|---------------------|--------------|
| Korkokulut konserni | 207 952,18 |
| Korkokulut muut | 1 408 330,18 |
| Rahoituskulut | 88 280,96 |

Yhteensä 1 704 563,32

HENKILÖSTÖ**Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä**

Tilikaudella yhtiön palveluksessa oli keskimäärin 48 henkilöä (keskimäärin 56 henkilötyövuotta/kk).

LIITETIEDOT

YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiö kuuluu Joensuun kaupunkikonserniin (y-tunnus 0242746-2). Joensuun kaupungin osuus osakkeista ja äänivallasta on 100 %. Yhtiöllä on 100 osaketta. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. 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. Araluvutusrajoitus koskee 201 kiinteistöä. Rajoitukset päättyvät vuosina 2026-2065. Luovutusrajoituksista vapaita on 22 kiinteistöä.

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.

Jäljennös Joensuun kaupunki -konsernitilinpäätöksestä 31.12.2025 on saatavilla osoitteessa Torikatu 19 A, 3. krs, Joensuu.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Paikka: Joensuu

Aika: 10.03.2026

Ojalainen Jarmo
Toimitusjohtaja

Niina Hiltunen
Hallituksen puheenjohtaja

Satu Lukin
Hallituksen jäsen

Markku Maasilta
Hallituksen jäsen

Helena Miikkulainen
Hallituksen jäsen

Anssi Turunen
Hallituksen jäsen

Teemu Arponen
Asukasedustaja

Tanja Rissanen
Asukasedustaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Paikka: Joensuu, sähköisen
allekirjoituksen päivänä

Aika:

Tuomela Ulla-Maija
Tilintarkastaja
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 |
| Fuusiokirjaukset | 1 - 4 |
| Jaksotukset | 1 - 256 |
| Järjestelmän muodostamat | 1 - 4 |
| Käyttöom. tositteet Kasperista | 1 - 7 |
| Muut | 2 - 594 |
| Myyntilasku | 1 - 24 |
| Myyntisuoritus | 1 - 10 |
| Ostolasku | 1 - 10342 |
| Ostosuoritus | 1 - 8535 |
| Palkat | 1 - 21 |
| Pankki | 1 - 4586 |
| Liitetietositteet | 1 - 16 |

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 20 pages before this page
Dokumentet inneholder 20 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 20 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 20 sider før denne side

Detta dokument innehåller 20 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 21 pages before this page

Dokumentet inneholder 21 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 21 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 21 sider før denne side

Detta dokument innehåller 21 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende