

Kotkan  Asunnot

Tilinpäätös

31.12.2020

SISÄLLYSLUETTELO

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS	3
YHTIÖN PERUSTIEDOT	3
<i>Asuntokanta</i>	3
HALLINTO.....	4
<i>Yhtiökokous</i>	4
<i>Hallitus</i>	4
<i>Toimitusjohtaja</i>	4
<i>Tilintarkastajat</i>	4
HENKILÖKUNTA.....	4
TALOUS	5
<i>Perityt vuokrat ja käyttökorvaukset</i>	5
<i>Maksuvalmius</i>	5
<i>Lainojen hoito ja poistot</i>	5
<i>Talousarviovertailu</i>	5
ENERGIAN JA VEDEN KULUTUS	6
VAKUUTUKSET	6
ISÄNNÖINTI JA VUOKRANVALVONTA	6
<i>Vuokraustoiminnan tunnuslukuja</i>	6
KIINTEISTÖHOITO JA SIIVOUS	6
TALOUSHALLINTO JA MAKSULIIKENNE	6
KORJAUKSET JA RAKENTAMINEN.....	7
ASUKASDEMOKRATIA	7
OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN.....	7
MERKITTÄVIMMÄT RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT	9
ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ.....	9
HALLITUKSEN EHDOTUS TILIKAUDEN TULOKSEN KÄSITTELYSTÄ	10
TILINPÄÄTÖS.....	11
TULOSLASKELMA	12
RAHOITUSLASKELMA.....	13
TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT	14
TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET	14
TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT	15
<i>Talousarviovertailu</i>	15
<i>Henkilöstökulut</i>	16
<i>Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot</i>	16
<i>Henkilöstö</i>	16
<i>Poistot</i>	16
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	16
<i>Tilinpäätössiirrot</i>	16
TASEEN LIITETIEDOT.....	17
<i>Pysyvät vastaavat</i>	17
<i>Sijoitukset</i>	17
<i>Saamiset</i>	18
<i>Oma pääoma</i>	18
<i>Vieras pääoma</i>	18
<i>Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut</i>	19
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	21
TILINTARKASTAJIEN TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ.....	21
LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA KIRJANPITOAINESTOJEN LAJEISTA	22

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Yhtiön perustiedot

Vuonna 1959 merkittiin kaupparekisteriin Ruonalan Rivitalot Oy, joka vuonna 1961 muutti nimensä Kotkan Vuokratalot Oy:ksi. Yhtiön nykyinen toiminimi Kotkan Asunnot Oy rekisteröitiin 30.11.2007. Yhtiön y-tunnus on 0159932-6 ja kotipaikka Kotka.

Kotkan Asunnot Oy:n osakekannan omistaa 100 %:sti Kotkan kaupunki. Yhtiön osakepääoma on 4.600.612,55 euroa. Kaikki 27.354 osaketta ovat samanlaisia.

Kaupunki on järjestellyt asuinkiinteistöjen omistustaan useassa vaiheessa. Vuoden 1992 aikana Kotkan Vuokrataloihin fuusioitiin 37 kiinteistöyhtiötä ja vuoden 2000 alusta 8 kiinteistöyhtiötä. Vuonna 2006 yhtiö sai Kotkan kaupungilta apporttina kaksi asuinkerrostaloa. Vuonna 2010 yhtiö osti kaupungilta 35 eri asunto-osakeyhtiöissä sijaitsevaa osakehuoneistoa ja kolme puutalokiinteistöä.

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön toimialana on:

- kiinteistöjen ja osakehuoneistojen rakennuttaminen ja hallinta
- alueiden, rakennusten ja asuntojen ostaminen, omistaminen, myyminen ja vuokraaminen
- kiinteistöjen ja huoneistojen antaminen vuokralle
- isännöinti- ja kiinteistönhoitopalvelut
- yhtiö voi omistaa toimialaansa kuuluvien tai toimintaansa liittyvien ja sitä palvelevien yhtiöiden osakkeita ja osuuksia.

Yhtiön toiminnan tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa osakkeenomistajille eikä yhtiö jaa osinkoa, vaan mahdollinen voitto käytetään yhtiön toiminnan kehittämiseen.

Kulunut tilikausi oli yhtiön 61. toimintavuosi.

Asuntokanta

Asunto- ja rakennuskanta 31.12.2020		
Tontit	Vuokra	252 364 m ²
	Omistus	46 316 m ²
Rakennukset	Asuinrivitalot	34 kpl
	Asuinkerrostalot	98 kpl
	Rakennustilavuus	579 549 m ³
	Asuinpinta-ala	128 154 asm ²
	Valmistumisvuodet	1899 - 2019
	Asuinhuoneistot	2 544 kpl
Asunto-osakkeet	Osakehuoneistoja	33 kpl
	Asuinpinta-ala	1 497 asm ²
Asukkaat		3 532 hlöä

Hallinto

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 12.5.2020. Yhtiökokousedustajana toimi kansliapäällikkö *Marianna Ruonala*. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat.

Hallitus

Hallituksen kokoonpano 1.1. - 31.12.2020:

Seppo Simola, puheenjohtaja
Olli Marttila, varapuheenjohtaja
Pekka Huovinen
Maria Luotio
Heikki Naski
Pirkko Suuronen
Arja Tauria-Huttunen (13.5. - 31.12.2020)
Auli Torkkeli (1.1. - 12.5.2020)
Sari Tulla

Kotkan kaupungin *kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannosella*, *kaupunginjohtaja Esa Sirviöllä* ja *kansliapäällikkö Marianna Ruonalalla* oli hallituksen kokouksissa läsnäolo- ja puheoikeus.

Hallitus kokoontui tilikauden aikana kuusi kertaa.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana toimi *DI Juha Tiitta*.

Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajana toimi BDO Audiator Oy ja päävastuullisena tilintarkastajana *Ari Lehto, KHT, JHT*.

Henkilökunta

	2020	2019	2018
Henkilökunnan määrä	10	11	11
Maksetut palkat €	516 409,82	534 565,37	531 983,46

Talous

Yhtiön toiminta rahoitetaan omakustannusperiaatteella asukkailta kerättävillä vuokrilla ja käyttökorvauksilla. Tilikaudella yhtiön rahoitusasema säilyi vakaana ja taloudellisista velvoitteista suoriuduttiin ajallaan.

Yhtiön liikevaihto oli 16 715 465,90 € ja tilikauden voitto 1 041 584,52 €.

Kohteiden Pahkakatu 3-7 rakennusten ja vuokraoikeuksien myynnistä kirjattiin 795 960,97 €:n myyntivoitto.

Perityt vuokrat ja käyttökorvaukset

	1.1 - 31.12.2020
Vuokra, keskivuokrien vaihteluväli (€/asm ² /kk)	8,21 - 13,90
Vuokra, keskiarvo (€/asm ² /kk)	10,05
Erillinen vesimaksu (€/hlö/kk)	18,00 - 28,00
Saunamaksu (€/vuoro/kk)	10
Autopaikka (€/paikka/kk)	8
Autokatos (€/paikka/kk)	17
Autotalli, kylmä (€/paikka/kk)	25
Autotalli, lämmin (€/paikka/kk)	40

Maksuvalmius

	2020	2019	2018
Quick-ratio 1 (sisältää lyhytaikaisen vieraan pääoman)	0,46	0,24	0,30
Quick-ratio 2 (ei sisällä lyhytaikaista vierasta pääomaa)	1,20	0,69	0,82

Lainojen hoito ja poistot

Pitkäaikaista vierasta pääomaa yhtiöllä oli tilikauden lopussa 39 824 214,71 € (2019: 40 270 123,78 €). Tilikauden aikana lainoja lyhennettiin 3 407 304,30 € ja uutta lainaa nostettiin 3 300 000 €.

Poistoja tilikaudella tehtiin 2 752 071,60 €.

Lainoista maksettiin korkoa ja muita rahoituskuluja 389 631,31 € (2019: 375 511,14 €). Tilikauden keskikorkoksi muodostui 0,90 % (2019: 0,86 %).

Talousarviovertailu

Lyhyt talousarviovertailu on tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Energian ja veden kulutus

Kulutustiedot	2020	2019
Lämmitys (MWh)	22 899	25 084
Ominaiskulutus (kWh/rm ³)	38,3	41,8
Norm. ominaiskulutus (kWh/rm ³)	44,7	44,7
Vesi ja jätevesi (vesi-m³)	189 290	186 762
Ominaiskulutus (l/asukas,vrk)	144	139
Kiinteistösähkö (MWh)	2 539	2 673
Ominaiskulutus (kWh/rm ³)	4,3	4,5

Vakuutukset

Yhtiön vakuutusyhtiönä on ollut 1.1. - 31.12.2020 If Vahinkovakuutusyhtiö Oy. Vakuutusmeklarina on toiminut Howden Finland Oy.

Isännöinti ja vuokranvalvonta

Isännöinti ja asuntojen vuokraustoiminta toteutettiin omalla henkilökunnalla. Laskutus ja vuokra- ja vuokranvalvonta hankittiin ostopalveluna Sarastia Oy:ltä.

Vuokraustoiminnan tunnuslukuja

	2020	2019
Asuntojen käyttöaste	93,9 %	93,9 %
Päätyneet asuntojen vuokrasopimukset ⁽¹⁾	650 kpl	466 kpl
Uudet asuntojen vuokrasopimukset	476 kpl	465 kpl
Asuntojen vaihtuvuus	22,1 %	18,0 %

¹⁾ sisältää myytyjen ja purettujen kohteiden päätyneet vuokrasopimukset.

Kiinteistöhoito ja siivous

Kiinteistöhoito ja siivous hankittiin kokonaan ostopalveluna. palveluntuottajina toimivat Kotkan Kiinteistöpalvelu Oy ja Suulisniemen Huolto Oy.

Taloushallinto ja maksuliikenne

Kirjanpito, taloushallinto, vuokra- ja vuokranvalvonta, maksuliikenne ja palkanlaskenta hankittiin ostopalveluna Sarastia Oy:ltä ja perintäpalvelut Sarastia Kuntaperintä Oy:ltä.

Yhtiö kuuluu Kymenlaakson Osuuspankissa olevaan Kotka-konsernin konsernitiliin.

Korjaukset ja rakentaminen

Vuosikorjauksiin käytettiin tilikaudella yhteensä 5,81 M€ eli 3,57 €/as-m²/kk. Tästä summasta asuinhuoneistojen korjauksiin kohdistui 3,32 M€.

Vuonna 2020 ei valmistunut uusia asuinrakennuksia.

Vuodelta 2020 kirjattiin taseeseen pitkävaikutteisia menoja 582 261 € seuraavista investoinneista: Valkamakatu 19 uusi asuinhuoneisto, Sylvesterinraitti 6 uusi piharakennus, Mällinkatu 16 parvekkeiden peruskorjaus, Toistenpolku 2 ikkunoiden ja ovien uusiminen.

Vuoden 2020 mittavimmat peruskorjaushankkeet Loitsutie 2 (linjasaneeraus ja asuntonmuutokset) ja Vuorenrinne 15 (julkisivujen ja parvekkeiden peruskorjaus) jatkuvat kevääseen 2021.

Rakennuttaminen ja osa rakennustöiden valvonnasta tehtiin omana työnä. Suunnittelu ja rakennustyöt toteutettiin ostopalveluna.

Asukasdemokratia

Lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa perustuvia asukkaiden yhdyshenkilökokouksia pidettiin tilikauden aikana kaksi.

Ensimmäinen yhdyshenkilökokous pidettiin koronavirusepidemian vuoksi sähköpostikokouksena 2.4. - 16.4.2020. Kokouksessa valittiin asukasedustajaehdokkaat yhtiön hallitukseen, käsiteltiin vuoden 2019 tilinpäätös ja esiteltiin asukaskyselyn tulokset.

Syksyn yhdyshenkilökokous pidettiin 12.10.2020. Kokouksessa käsiteltiin vuoden 2021 talousarvio, korjaushankkeet, vuokrantarkistukset sekä muiden maksujen muutokset ja perusteet.

Koronavirusepidemian vuoksi talo- tai aluekohtaisia asukkaiden kokouksia ei Kotkan Asuntojen toimesta järjestetty.

Asukasaktiivien toimesta järjestettiin talokohtaista asukastoimintaa olosuhteiden ja koontumisrajoitusten sallimissa rajoissa.

Olellaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan Kymenlaakson asukasmäärä laski vuonna 2020 1656 henkilöllä. Saman suuntainen kehitys näkyy myös Kotkan ja Kotkan Asuntojen asukasmäärässä.

Suomen työttömyysaste oli joulukuussa Tilastokeskuksen mukaan 7,8 %, missä on vajaa kahden prosentin nousu edellisvuoteen. Myös Kotkan seudun työttömyystilanne heikkeni.

Asuinkerrostalojen ylläpitokustannusten vuotuinen nousu oli vuoden kolmannella neljänneksellä Tilastokeskuksen mukaan 0,4 %. Suomen Kiinteistöliiton ns. indeksitalovertailun perusteella energia-, vesi-, jäte- ja verokustannukset nousivat vuoden aikana Kotkassa 1 %. Merkittävin nousu tapahtui jätehuoltokustannuksissa. Indeksitalovertailun perusteella kuntakohtaisesti määräytyvät kiinteistönpitokustannukset ovat Kotkassa hieman alle valtakunnallisen keskiarvon.

Tilastokeskuksen mukaan sekä vapaarahoitteisten että aravarahoitteisten asuntojen vuokrien vuotuinen nousu oli Suomessa keskimäärin 1,0 %. Kotkan Asuntojen vuokria korotettiin edellisvuodesta keskimäärin 0,95 prosentilla. Yhtiön keskivuokra 10,05 €/asm²/kk alitti selvästi valtakunnallisen ARA-asuntojen keskivuokran, joka oli 11,90 €/asm²/kk.

Koronavirusepidemian vaikutukset yhtiön talouteen jäivät vuonna 2020 vähäisiksi. Poikkeustilanne kuitenkin osaltaan vaikutti siihen, että vuoden lopulla pääosa isojen rakennushankkeiden työvoiman tarpeisiin vuokrattujen asuntojen vuokrasopimuksista irtisanottiin. Tämä pudotti asuntojen käyttöastetta joulukuussa. Myös vuokranmaksujärjestelyiden tarve ja vuokravelkojen määrä kasvoivat.

Vuonna 2020 asuntojen taloudellinen käyttöaste oli keskimäärin 93,9 %, mikä on sama kuin vuonna 2019.

Vuoden aikana purettiin yksi asuinkerrostalo osoitteessa Pahkakatu 11.

Lokakuussa 2020 toteutui kolmen asuinkerrostalon myynti osoitteessa Pahkakatu 3-7. Myynnistä kirjattiin 795 961 euron myyntivoitto.

Yhtiön rakennuskannalle tehtiin korjaustarve- ja korjausvelkalaskelma. Laskennan perusteella vuosina 2009-2019 toteutettujen korjausten määrä vastaa erinomaisesti laskennallista korjaustarvetta. Nykyisen rakennuskannan laskennallinen korjaustarve kasvaa seuraavien 15 vuoden aikana nykytasosta hitaasti, noin 1 % vuodessa. Asuntokannan painotettu keskimääräinen kuntotaso on 67,9 %, mikä on vajaat 5 % korkeampi kuin korjaustarvemallilla laskettu hyväksyttävä taso. Laskennallinen korjausvelka on kasvanut rakennusten ikääntymisen myötä vuoteen 2016 asti, jonka jälkeen kasvu on tasaantunut. Vuoden 2019 lopussa rakennuskannan laskennallinen korjausvelka on noin 19 M€.

Vuosien 2019-20 aikana koko rakennuskantaan tehtiin paloturvallisuuden riskikartoitus ja väestönsuojien tiiveyskokeet. Tarkastusten pohjalta tehtyjen korjaustoimenpiteiden myötä rakennusten turvallisuustaso on noussut.

Kotkan Asuntojen henkilöstön toimenkuvia muutettiin syyskuusta alkaen ja vuoden 2021 alussa yhtiön palvelukseen rekrytoitiin kaksi uutta työntekijää.

Vuoden 2021 alussa tehdyn asukastyytyväisyystutkimuksen arvosanojen keskiarvoksi saatiin 3,32 (2020: 3,22) asteikolla 1-4.

Merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

Merkittävin riski yhtiön kannattavuudelle on käyttöasteen lasku ja siitä johtuva vuokratulojen pientyminen. Riski aiheutuu seudun väestötappiosta sekä siitä, että osa asunnoista ei ole kooltaan ja sijainniltaan kysyntää vastaavia. Kotkan Asuntojen asuntokanta on valtaosin rakennettu 1960-90 luvuilla. Erityisesti 70-luvun kannassa on paljon tilavia kolmioita ja kaksioita, joiden kysyntä on keskustojen ulkopuolella merkittävästi heikentynyt. Tämän hetken hakijoista suurin osa on yhden tai kahden hengen talouksia, jotka hakevat pientä asuntoa palveluiden ääreltä.

Kysynnän ja asumistarpeiden muutokseen vastataan realisoinneilla sekä peruskorjaus- ja uudisrakennusinvestoinneilla yhtiön strategisten linjausten mukaisesti.

Etelä-Kymenlaakson talouden ja työllisyyden kehityksellä on merkittävä vaikutus asuntojen kysyntään ja asukkaiden vuokranmaksukykyyn. Monien kohdalla asumistuen ehdot asettavat tiukat rajat vuokratilanteille, jolloin asuminen on mahdollista vain pienessä asunnossa. Tämä heikentää merkittävästi tilavien asuntojen kysyntää.

Asuntohintojen kehitys ja joissakin kaupunginosissa esiintyvä vuokra-asuntojen ylitarjonta eivät mahdollista kaikkien kohteiden vuokrien nostoa ylläpitokustannusten nousun mukaisesti. Alueiden eriytyvä vuokrataso vaikuttaa myös peruskorjaushankkeiden toteuttamismahdollisuuksiin.

Yhtiöllä on useimpien vuokratyöyhtiöiden tapaan suuri lainakanta ja sen myötä merkittävä korkoriski. Korkoriskiä hallitaan lainasalkun rakenteella ja korkosuojuuksilla.

Vahingoilta, kuten tulipalolta ja vesivuodoilta, on suojauduttu kattavilla vakuutuksilla, rakennusten riskikartoituksilla, ennakoivalla kunnossapidolla, teknisten järjestelmien etävalvonnalla ja turvallisuutta lisäävien ohjeistusten noudattamisella.

Palokuolemien määrä on Suomessa edelleen korkea. Paloturvallisuuden parantamiseksi ja riskien minimoimiseksi kaikkiin asuinrakennuksiin tehdään jatkossa turvallisuustarkastus kahden vuoden välein ja havaitut puutteet korjataan mahdollisuuksien mukaan heti.

Arvio tulevasta kehityksestä

Koronavirusepidemian keväällä 2020 nostamat uhkakuvat eivät toteutuneet, vaan valtakunnallisesti asuntorakentamisen määrä pysyi korkeana. Rakentaminen jatkuu vilkkaana suurimmissa kasvukeskuksissa, mutta Kymenlaaksossa asuntorakentamisen volyymi pysyy alhaisena. Paikallisesti teollisuuden suurilla investoinneilla on rakentamisaikana olennainen merkitys rakennusalan työllisyyteen ja markkinatilanteeseen sekä vuokra-asuntojen kysyntään.

Korkojen odotetaan lähtevän nousuun, mutta säilyvän kuitenkin pitkään alhaisella tasolla, mikä tukee yhtiön talouden vahvistumista.

Vuokra-asumiseen voimakkaasti vaikuttavia trendejä ovat kaupungistuminen, väestön ikääntyminen, perhekoon pientyminen, digitalisaatio ja ympäristötietoisuus. Myös

yksilöllisyyden ja toisaalta yhteisöllisyyden tarve asettavat lisävaateita asuntotarjonnalle. Valtakunnallisesti vuokra-asumisen määrä ja arvostus ovat nousussa suhteessa omistusasumiseen.

Kysyntä painottuu edelleen voimakkaasti keskeisillä paikoilla oleviin kompakteihin asuntoihin. Ammattikorkeakoulun kampuksen valmistuminen vuonna 2023 tulee lisäämään entisestään pienten asuntojen kysyntää Kotkansaarella.

Kotkan Asuntojen käyttöaste on vuoden 2020 lopulla vajaat 93 % ja valtaosa tyhjästä asunnoista on 1960-70 -luvulla valmistuneiden talojen tilavia kolmioita ja kaksioita. Strategian linjausten mukaisesti asuntokantaa muokataan kysyntää vastaavaksi, mikä tarkoittaa tulevien vuosien kuluessa rakennusten realisoiteja ensisijaisesti purkamalla, asuntomuutoksia sisältäviä peruseräparannuksia sekä maltillista uudisrakentamista. Realisoinneista ei ole odotettavissa suuria alaskirjauksia yhtiön taseeseen.

Teollisuuden suuret investoinnit Kotkan talousalueella nostavat toteutuessaan väliaikaisesti vuokra-asuntojen kysyntää. Tämä voi siirtää yhtiön realisointitoimenpiteitä.

Kotkan Asunnoilla on tarvittavat resurssit ja taloudelliset edellytykset vastata näköpiirissä oleviin vuokra-asumisen haasteisiin.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelystä

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 1 041 584,52 € kirjataan yhtiön vapaaseen pääomaan edellisten tilikausien voitto- ja tappioutilille. Osinkoa ei makseta.

TILINPÄÄTÖS

Tase

VASTAAVAA	31.12.2020	31.12.2019
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	2 290,38	3 053,84
Aineelliset hyödykkeet	56 330 344,54	56 464 850,52
Sijoitukset	2 503 844,58	2 503 844,58
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	58 836 479,50	58 971 748,94
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset	2 824 965,05	1 284 979,29
Rahat ja pankkisaamiset	14 630,39	14 547,91
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 839 595,44	1 299 527,20
VASTATTAVAA	61 676 074,94	60 271 276,14

VASTATTAVAA	31.12.2020	31.12.2019
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	4 600 612,55	4 600 612,55
Edellisten tilikausien voitot/tappiot	10 099 638,81	9 413 896,83
Tilikauden voitto / tappio	1 041 584,52	685 741,98
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	15 741 835,88	14 700 251,36
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma	39 824 214,71	40 270 123,78
Lyhytaikainen vieras pääoma	6 110 024,35	5 300 901,00
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	45 934 239,06	45 571 024,78
VASTATTAVAA	61 676 074,94	60 271 276,14

Tuloslaskelma

	<u>1.1.- 31.12.2020</u>	<u>1.1.- 31.12.2019</u>
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vuokrat	15 571 957,20	15 602 288,60
Käyttökorvaukset	1 143 508,90	1 174 830,77
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	16 715 465,90	16 777 119,37
MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT	882 141,78	3 300,00
HENKILÖSTÖKULUT	658 024,58	651 682,25
POISTOT	2 752 071,60	2 242 334,54
MUUT KULUT		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallintopalvelut	426 452,47	422 553,62
Käyttö- ja huoltopalvelut	940 208,34	1 048 226,38
Siivouspalvelut	463 633,19	393 659,56
Lämmitys	1 963 386,76	2 122 240,64
Vesi ja jätevesi	909 136,65	938 648,27
Sähkö	378 385,71	389 687,79
Jätehuolto	407 451,23	387 678,81
Vahinkovakuutukset	142 657,27	135 369,46
Vuokrat	785 679,10	829 505,62
Kiinteistövero	432 863,18	432 100,49
Korjaukset	5 805 781,95	5 653 962,37
Luottotappiot	118 730,48	67 369,54
Käyttöomaisuuden myyntitappiot		22 770,53
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	12 774 366,33	12 843 773,08
MUUT KULUT YHTEENSÄ	12 774 366,33	12 843 773,08
LIIKEVOITTO	1 413 145,17	1 042 629,50
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Muut korko- ja rahoitustuotot	18 070,66	18 623,62
Korkokulut ja muut rahoituskulut	389 631,31	375 511,14
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	371 560,65	356 887,52
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	1 041 584,52	685 741,98
TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
TILIKAUDEN VOITTO	1 041 584,52	685 741,98

RAHOITUSLASKELMA

LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA 2020		€
Myynnistä saadut maksut	15 309 037,44	
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	86 180,81	
Maksut liiketoiminnan kuluista	-13 095 433,75	
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja +/-	2 299 784,50	
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-389 631,31	
Saadut korot liiketoiminnasta	18 070,66	
Saadut osingot liiketoiminnasta		
Maksetut välittömät verot		
Rahavirta ennen tilinpäätössiirtoja +/-	1 928 233,85	
Liiketoiminnan rahavirta (A)	1 928 223,85	
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	2 616 802,16	
Investoinnit muihin sijoituksiin		
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot		
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustuotot	795 960,97	
Investointien rahavirta	-1 820 841,19	
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	3 300 000,00	
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-3 407 300,18	
Rahoituksen rahavirta	-107 300,18	
RAHAVAROJEN LISÄYS/VÄHENNYS		-82,48
Rahavarat 1.1	14 547,91	
Rahavarat 31.12	14 630,39	

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Konserniin kuuluvaa kirjanpitovelvollista koskevat liitetiedot

Yhtiö kuuluu Kotka-konserniin, jonka emoyhteisö on Kotkan kaupunki ja kotipaikka Kotka. Konsernitilinpäätöksen saa Kotkan kaupungintalolta osoitteesta Kustaankatu 2, 48100 Kotka.

Pysyvien vastaavien arvostus

Aineelliset hyödykkeet on arvostettu suunnitelman mukaisilla poistoilla.

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu EVL:n mukaisina menojäännöspoistoina.

Poistot	2019	2018
Muut pitkävaikutteiset menot	25,0 % jäännösarvosta	25,0 % jäännösarvosta
Rakennukset ja rakennelmat	4,0 % jäännösarvosta	4,0 % jäännösarvosta
Rakennusten kiinteät koneet ja laitteet	25,0 % jäännösarvosta	25,0 % jäännösarvosta
Koneet ja kalusto	25,0 % jäännösarvosta	25,0 % jäännösarvosta

Rahat ja pankkisaamiset

Konsernitilien päätilin omistajana on Kotkan kaupunki.

Tilinpäätöksessä 2020 tyttären alatilin saldot ovat olleet positiivisia ja ne on siirretty lyhytaikaisten saamisten ryhmään ”saamiset saman konsernin yrityksiltä”. Myös vuonna 2019 saldo oli samassa ryhmässä.

Tuloslaskelman liitetiedot

Talousarviovertailu

	Toteuma 2020		Talousarvio 2020		Vertailu, Tot. - TA		Toteuma 2019	
	€	€/asm ² /kk	01-12/2019	€/asm ² /kk	€	tot-%	€	€/asm ² /kk
VUOKRAT	15 571 958	9,72	15 875 031	9,85	-167 580	98,1	15 602 289	9,68
KÄYTTÖKORVAUKSET	1 143 508	0,71	1 142 000	0,71	-14 843	100,1	1 174 831	0,73
LIIKEVAIHTO	16 715 466	10,43	17 017 031	10,55	-182 423	98,2	16 777 119	10,41
MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT	882 142	0,55	2 000	0,00	-1 700	44 107	3 300	0,00
PALKAT JA PALKKIOT	-527 907	0,33	-571 500	0,35	52 597	92,4	-548 003	0,34
ELÄKEKULUT	-102 975	0,06	-121 000	0,08	19 530	85,1	-107 797	0,07
MUUT HENKILÖSIVUKULUT	-27 143	0,02	-21 500	0,01	24 754	126,2	4 118	0,00
HENKILÖSTÖKULUT	-658 025	0,41	-714 000	0,44	96 881	92,2	-651 682	0,40
POISTOT JA ARVONALENTUMISET	-2 752 072	1,72	-2 649 715	1,64	448 654	103,9	-2 242 335	1,39
HALLINTOPALVELUT	-426 452	0,27	-467 500	0,29	52 946	91,2	-422 554	0,26
KÄYTTÖ- JA HUOLTOPALVELUT	-940 208	0,59	-1 015 078	0,63	90 068	92,6	-1 048 226	0,65
SIIVOUSPALVELUT	-463 633	0,29	-388 000	0,24	49 797	119,5	-393 660	0,24
LÄMMITYS	-1 963 387	1,22	-2 480 370	1,54	376 245	79,2	-2 122 241	1,32
VESI JA JÄTEVESI	-909 137	0,57	-994 000	0,62	93 352	91,5	-938 648	0,58
SÄHKÖ	-378 386	0,24	-442 000	0,27	60 769	85,6	-389 688	0,24
JÄTEHUOLTO	-407 451	0,25	-388 000	0,24	-25 575	105,0	-387 679	0,24
VAHINKOVAKUUTUKSET	-142 657	0,09	-134 000	0,08	-7 792	106,5	-135 369	0,08
VUOKRAT	-785 679	0,49	-880 800	0,55	76 580	89,2	-829 506	0,51
KIINTEISTÖVERO	-432 863	0,27	-442 425	0,27	4 546	97,8	-432 100	0,27
KORJAUKSET	-5 805 782	3,62	-4 938 052	3,06	-896 403	117,6	-5 653 962	3,51
LUOTTOTAPPIOT	-118 730	0,07	-125 000	0,08	47 630	95,0	-67 370	0,04
KÄYTTÖMAISUUDEN MYYNTITAPPIOT							-22 771	
KIINTEISTÖN MUUT KULUT	-12 774 366	7,97	-12 695 225	7,87	-100 607	100,6	-12 843 773	7,97
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 413 145	0,88	960 091	0,60	260 805	147,2	1 042 630	0,65
KORKOKULUT JA MUUT RAHOITUSKULUT	-389 631	0,24	-429 243	0,27	86 827	90,8	-375 511	0,23
MUUT KORKO- JA RAHOITUSTUOTOT	18 071	0,01	10 100	0,01	10 524	178,9	18 624	0,01
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	-371 561	0,23	-419 143	0,26	97 350	88,6	-356 888	0,22
VOITTO/TAPPIO ENNEN TP-SIIRTOJA JA VEROJA	1 041 585	0,65	540 948	0,34	358 155	192,5	685 742	0,43
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	1 041 585	0,65	540 948	0,34	358 155	192,5	685 742	0,43

Henkilöstökulut

	2020	2019
Palkat ja palkkiot	527 906,96	548 003,30
Eläkekulut	102 974,92	107 796,84
Muut henkilösivukulut	27 142,70	-4 117,89
Henkilöstökulut yhteensä	658 024,58	651 682,25

Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot

	2020	2019
Hallituksen jäsenten palkkiot	11 520,00	13 310,00
Tilintarkastajien palkkiot	3 586,20	3 126,04

Henkilöstö

	2020	2019
Toimihenkilöt keskimäärin	10	11
Työntekijät keskimäärin	0	0

Poistot

	2020	2019
Tehdyt poistot	2 752 071,60	2 242 334,54

Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot	2020	2019
Muilta	18 070,66	18 623,62
Korko- ja rahoitustuotot yht.	18 070,66	18 623,62

Rahoituskulut	2020	2019
Kotkan kaupungille, korkokulut	101 513,71	67 081,16
Muulle	288 017,60	302 658,24
Muut rahoituskulut Kotkan kaupungille		5 501,79
Muut rahoituskulut muille	100,00	269,95
Korko- ja rahoituskulut yht.	389 631,31	375 511,14

Tilinpäätössiirrot

Tilinpäätössiirtoja ei tehty

Taseen liitetiedot

Pysyvät vastaavat

	kirjanpitoarvo 1.1.2020	lisäykset	vähennykset	siirrot erien välillä	tilikauden poistot	kirjanpitoarvo 31.12.2020
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET	3 053,84				763,46	2 290,38
AINEELLISET HYÖDYKKEET						
MAA- JA VESIALUEET	1 212 724,85					1 212 724,85
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT	55 072 081,96	559 519,27	457 084,78	22 742,06	2 315 752,59	52 881 505,92
KONEET JA KALUSTO	88 214,32	45 712,60	4 818,77		27 691,03	101 417,12
ENNAKKOMAKSUT/KESKENERÄISET HANKINNAT	91 829,39	2 625 875,24	56 265,92	-22 742,06		2 134 696,65
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	56 464 850,52	3 231 107,11	1 022 169,47	0,00	2 343 443,62	56 330 344,54
SJOITUKSET						
MUUT OSAKKEET JA OSUUDET	1 886 545,62					1 833 775,09
SÄHKÖLIITTYMÄT	115 987,21					115 987,21
KAUKOLÄMPÖLIITTYMÄT	518 913,28					518 913,28
VESI- JA VIEMÄRILIITTYMÄT	19 044,00					35 169,00
SJOITUKSET YHTEENSÄ	2 540 490,11	0,00	0,00	0,00		2 503 844,58
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	57 319 533,93	3 231 107,11	1 022 169,47	0,00	2 344 207,08	58 836 479,50

Sijoitukset

Osakeomistus	lkm	Omistus- osuus	Kirjanpitoarvo 31.12.2020
Ristinkallion Lämpö Oy, Kotka	34	33,3	4 060,09
As. Oy Merikolmio	13 239	6,57	135 636,00
As. Oy Pirosenjuuri	2 720	40,96	341 405,55
As. Oy Sapokanranta	36 448	11,14	367 436,41
As. Oy Kotkan Haltijantie 13	3 320	4,14	83 322,67
As. Oy Kotkan Postikallio	2 599	14,43	291 998,43
As. Oy Kotkan Säästökallio	3 339	7,34	306 049,68
As. Oy Kotkan Yhdyskallio	3 351	7,37	303 865,26
Sarastia Oy	1		1,00
Yhteensä			1 833 775,09

Saamiset

Lyhytaikaiset saamiset

	31.12.2020	31.12.2019
Lyhytaikaiset saamiset	2 824 965,05	1 284 979,29

	31.12.2020	31.12.2019
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä	2 594 507,07	1 068 888,59

	31.12.2020	31.12.2019
Vuokrasaamiset	117 312,09	179 599,29
Ennakkopalkat	22 705,59	26 196,71
Muut siirtosaamiset	90 440,30	10 294,70
Lyhytaikaiset saamiset muilta yht.	230 457,98	216 090,70

Oma pääoma

Sidottu	2020	2019
Osakepääoma 1.1.	4 600 612,55	4 600 612,55
Osakepääoma 31.12.	4 600 612,55	4 600 612,55
Vapaa	31.12.2020	31.12.2019
Kertyneet voitot / tappiot	10 099 638,81	9 413 896,83
Tilikauden voitto	1 041 584,52	685 741,98
Oma pääoma yhteensä	15 741 835,88	14 700 251,36

Vieras pääoma

Pitkäaikainen vieras pääoma

	31.12.2020	31.12.2019
Lainat rahoituslaitoksilta	32 431 367,98	34 792 297,74
Valtiokonttorilainat	2 449 673,73	3 822 341,68
Kotkan kaupungin lainat	4 943 846,73	1 655 484,36
Pitkäaikainen vpo yhteensä	39 824 214,71	40 270 123,78

	31.12.2020	31.12.2019
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille	4 943 173,00	1 655 484,36

Lyhytaikainen vieras pääoma

	31.12.2020	31.12.2019
Lainat rahoituslaitoksilta	2 360 940,66	2 039 429,74
Valtiokonttorilainat	1 372 667,94	1 355 569,99
Saadut ennakot	823 697,94	766 795,12
Ostovelat	1 126 653,15	731 087,77
Velat saman konsernin yrityksille	217 777,54	205 079,14
Siirtovelat *	181 213,81	171 476,79
Muut velat	27 073,31	31 462,45
	6 110 024,35	5 300 901,00

* Lyhytaikaisiin siirtovelkoihin sisältyvät oleelliset erät

Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille	31.12.2020	31.12.2019
Ostovelat	202 582,24	192 767,80
Siirtovelat	2 883,94	2 883,94
Lainojen lyh.	12 311,36	12 311,34

	31.12.2020	31.12.2019
Jaksotetut henkilöstökulut	109 179,99	92 985,33
Jaksotetut korkokulut	74 917,76	78 446,55
Muut siirtovelat		44,91
Siirtovelat yhteensä	184 097,75	171 476,79

Velat, jotka erääntyvät maksettaviksi viiden vuoden tai sitä pidemmän ajan kuluttua

	31.12.2020	31.12.2019
Rahoituslaitoslainat	23 210 270,26	25 548 545,66
Valtiokonttorilainat	21 287,21	236 853,03
Kotkan kaupungin lainat	4 169 636,20	1 396 367,02
Yhteensä	27 401 193,67	27 181 765,71

Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut

	31.12.2020		31.12.2019	
	Velka	Kiinnitys	Velka	Kiinnitys
Valtiokonttorilainat	3 822 341,65	41 296 128,00	5 177 911,85	41 296 128,00
Rahalaitoslainat	4 509 998,40	6 288 704,00	4 578 032,80	6 288 704,00
Kotkan kaupungin lainat ja takaukset	4 955 484,36	9 058 257,00	1 667 795,70	5 735 543,00
Kotkan kaupungille vuokrasopimuksen vakuudeksi		161 100,00		161 100,00
YHTEENSÄ	13 287 824,41	56 804 189,00	11 423 740,35	53 481 475,00
Omassa hallussa olevat panttikirjat		13 082 380,00		16 405 094,00
YHTEENSÄ	13 287 824,41	69 886 569,00	11 423 740,35	69 886 569,00

Leasingsopimuksista maksettavat määrät

	31.12.2020	31.12.2019
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	12 276,00	12 276,00
Myöhemmin maksettavat	32 429,10	44 705,10
Yhteensä	44 705,10	56 981,10

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Kotkassa 17. päivänä maaliskuuta 2021

Seppo Simola
puheenjohtaja

Olli Marttila
varapuheenjohtaja

Pekka Huovinen

Maria Luotio

Pirkko Suuronen

Arja Tauria-Huttunen

Heikki Naski

Sari Tulla

Juha Tiitta
toimitusjohtaja

TILINTARKASTAJIEN TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Kotkassa __ päivänä _____kuuta 2021

BDO Audiator Oy

Ari Lehto
KHT, JHT

LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA KIRJANPITOAINEISTOJEN LAJEISTA

Yhtiön pääkirjanpito on tehty SAP R3 -kirjanpitojärjestelmässä.

Kassajärjestelmänä on ollut Normentia Oyj:n maksuliikenneohjelma, pysyvien vastaavien ja poistojen laskentajärjestelmänä SAP R3 ja palkkojen laskennassa PRIMA-järjestelmä.

Lainanhallinta on hoidettu PANDIA-järjestelmässä ja myyntilaskut TAMPUURI-järjestelmällä. Laskujen kuvat on arkistoitu IXOS-järjestelmään.

Budjetointi- ja raportointijärjestelmänä on ollut TABELLA.

Tilinpäätös			sidottu
Päivä- ja pääkirjat			sähköinen
Reskontraerittelyt			sähköinen
Pankkitositteet	tositelaji	ZV ja ZP	sähköinen
Ostolaskut	tositelaji	KR, KZ,KA,KG	sähköinen
Myyntilaskut	tositelaji	K6	sähköinen
Palkkakirjanpidon tositteet	tositelaji	L1	sähköinen
Lainatositteet	tositelaji	K7	sähköinen
Muistiotositteet	tositelaji	SA, AB	sähköinen
Liitetietositteet	1-4		sähköinen