

Kotkan  Asunnot

Tilinpäätös

31.12.2021

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>	5
HENKILÖKUNTA.....	5
TALOUS	5
<i>Perityt vuokrat ja käyttökorvaukset</i>	5
<i>Maksuvalmius</i>	5
<i>Lainojen hoito ja poistot</i>	5
<i>Talousarviovertailu</i>	6
ENERGIAN JA VEDEN KULUTUS	6
VAKUUTUKSET	6
ISÄNNÖINTI JA VUOKRANVALVONTA	6
<i>Vuokraustoiminnan tunnuslukuja</i>	6
KIINTEISTÖHOITO JA SIIVOUS	7
TALOUSHALLINTO JA MAKSULIIKENNE	7
KORJAUKSET JA RAKENTAMINEN.....	7
ASUKASDEMOKRATIA	7
OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN.....	8
MERKITTÄVIMMÄT RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT	9
ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ.....	10
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 KIRJANPITOAINEISTOJEN 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 kiinteistöhoitopalvelut

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 62. toimintavuosi.

Asuntokanta

Asunto- ja rakennuskanta 31.12.2021		
Tontit	Vuokra	245 679 m ²
	Omistus	46 835 m ²
Rakennukset	Asuinrivitalot	34 kpl
	Asuinkerrostalot	97 kpl
	Rakennustilavuus	574 716 m ³
	Asuinpinta-ala	127 879 asm ²
	Valmistumisvuodet	1899 - 2019
	Asuinhuoneistot	2 527 kpl
Asunto-osakkeet	Osakehuoneistoja	33 kpl
	Asuinpinta-ala	1 497 asm ²
Asukkaat		3 468 hlöä

Hallinto

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 18.5.2021. Yhtiökokousedustajana toimi kansliapäällikkö *Marianna Ruonala*. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat ja lisäksi yhtiöjärjestyksestä päätettiin poistaa hallituksen jäseneksi valittavien henkilöiden yläikäraja.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 1.10.2021. Yhtiökokousedustajana toimi *Elina Amnell-Holzhäuser*. Yhtiöjärjestyksestä päätettiin muuttaa niin, että hallitukseen kuuluu 10 varsinaista jäsentä. Vanha hallitus erotettiin ja uusi hallitus nimettiin.

Hallitus

Hallituksen kokoonpano 1.1. - 30.9.2021

Seppo Simola, puheenjohtaja
Olli Marttila, varapuheenjohtaja
Pekka Huovinen
Maria Luotio
Heikki Naski
Pirkko Suuronen
Arja Tauria-Huttunen
Sari Tulla

Hallituksen kokoonpano 1.10. - 31.12.2021

Matti Kekkarainen, puheenjohtaja
Minni Kuisma, varapuheenjohtaja
Henri Herranen
Pekka Huovinen
Timo Mikkola
Nina Mustonen
Petri Pekkola
Anu Pikkarainen
Päivi Pirttilä
Sari Tulla

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

Hallitus kokoontui tilikauden aikana yhdeksän kertaa.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana toimi *DI Juha Tiitta*.

Tilintarkastajat

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

Henkilökunta

	2021	2020	2019
Henkilökunnan määrä	11	10	11
Maksetut palkat €	566 285,45	516 409,82	534 565,37

Talous

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

Yhtiön liikevaihto oli 16 090 161,99 € ja tilikauden voitto 481 539,88 €.

Perityt vuokrat ja käyttökorvaukset

	1.1 - 31.12.2021
Vuokra, keskivuokrien vaihteluväli (€/asm ² /kk)	8,21 - 13,98
Vuokra, keskiarvo (€/asm ² /kk)	10,22
Erillinen vesimaksu (€/hlö/kk)	18,50 - 28,00
Saunamaksu (€/vuoro/kk)	10
Autopaikka (€/paikka/kk)	9
Autokatos (€/paikka/kk)	18
Autotalli, kylmä (€/paikka/kk)	27
Autotalli, lämmin (€/paikka/kk)	45

Maksuvalmius

	2021	2020	2019
Quick-ratio 1 (sisältää lyhytaikaisen vieraan pääoman)	0,23	0,46	0,24
Quick-ratio 2 (ei sisällä lyhytaikaista vierasta pääomaa)	0,59	1,20	0,69

Lainojen hoito ja poistot

Pitkäaikaista vierasta pääomaa yhtiöllä oli tilikauden lopussa 38 901 828,49 € (2020: 39 824 214,71 €). Tilikauden aikana lainoja lyhennettiin 3 745 919,53 € ja uutta lainaa nostettiin 2 500 000 €.

Poistoja tilikaudella tehtiin 2 878 808,24 €.

Lainoista maksettiin korkoa ja muita rahoituskuluja 410 310,85 € (2020: 389 631,31 €). Tilikauden keskikoroksi muodostui 0,97 % (2020: 0,90 %).

Talousarviovertailu

Lyhyt talousarviovertailu on tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Energian ja veden kulutus

Kulutustiedot	2021	2020
Lämmitys (MWh)	24 742	22 899
Ominaiskulutus (kWh/hu-m ²)	189	169
Norm. ominaiskulutus (kWh/hu-m ²)	189	198
Vesi ja jätevesi (vesi-m³)	175 398	189 290
Ominaiskulutus (l/asukas,vrk)	141	144
Kiinteistösähkö (MWh)	2 448	2 539
Ominaiskulutus (kWh/hu-m ²)	18,7	18,7

Vakuutukset

Yhtiön vakuutusyhtiönä on ollut 1.1. - 31.12.2021 If Vahinkovakuutusyhtiö Oy. Vakuutusmeklarina on toiminut Howden Finland Oy.

Isännöinti ja vuokranvalvonta

Isännöinti, asumisneuvonta ja asuntojen vuokraustoiminta toteutettiin omalla henkilökunnalla. Laskutus ja vuokralvonta hankittiin ostopalveluna Sarastia Oy:ltä.

Vuokraustoiminnan tunnuslukuja

	2021	2020	2019
Asuntojen käyttöaste	92,3 %	93,9 %	93,9 %
Päätyneet asuntojen vuokrasopimukset ⁽¹⁾	459 kpl	650 kpl	466 kpl
Uudet asuntojen vuokrasopimukset	464 kpl	476 kpl	465 kpl
Asuntojen vaihtuvuus	18,5 %	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, 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 4,72 M€ eli 3,04 €/as-m²/kk. Tästä summasta asuinhuoneistojen korjauksiin kohdistui 3,07 M€.

Vuonna 2021 ei valmistunut uusia asuinrakennuksia.

Vuoden 2021 investointien toteuma oli 3,46 M€. Keväällä 2021 valmistuivat Loitsutie 2 (linjasaneeraus ja asuntomuutokset) ja Vuorenrinne 15 (julkisivujen ja parvekkeiden peruskorjaus). Vuoden 2021 aikana toteutettuja investointihankkeita olivat Kyllikinkatu 2-6 parvekkeiden ja julkisivujen peruskorjaus, Tasaajankatu 8 parvekkeiden peruskorjaus, Vuorikatu 10 ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen, Laihontie 20-21 lämmitysmuodon muutos ja pohjaviemäreiden kunnostus sekä Ruununmaankatu 14 kolme uutta asuntoa.

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

Asukasdemokratia

Lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa perustuvia asukkaiden yhdyshenkilökokouksia pidettiin tilikauden aikana yksi. Kevään yhdyshenkilökokous peruttiin koronavirusepidemian vuoksi terveysturvallisuusperustein.

Syksyn yhdyshenkilökokous pidettiin 14.10.2021. Kokouksessa käsiteltiin vuoden 2022 talousarvio, korjaushankkeet, vuokrien ja käyttökorvausten muutokset sekä ajan-kohtaiset asiat.

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

Asukasaktiivien toimesta järjestettiin talokohtaista asukastoimintaa olosuhteiden ja koontumisrajoitusten sallimissa rajoissa.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan Kotkan väkiluku laski vuoden 2021 kuluessa noin 450 henkilöllä. Kotkan seudun työpaikkojen määrä puolestaan kääntyi kasvuun. Työttömien määrä väheni ja avoimien työpaikkojen määrä lisääntyi.

Asuinkerrostalojen ylläpitokustannusten vuotuinen nousu oli vuoden kolmannella neljänneksellä Tilastokeskuksen mukaan 4,3 % ja loppuvuodesta energiakustannusten nousu kiihtyi. Kotkan Asuntojen kohteissa lämmitysmuotona on yli 90-prosenttisesti kaukolämpö. Kotkassa kaukolämmön kustannusten nousu on ollut hyvin maltillista.

Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat Suomessa keskimäärin 0,7 % ja aravarajoitteisten asuntojen vuokrat 1,0 %. Kotkan Asuntojen vuokria korotettiin edellisvuodesta keskimäärin 0,95 prosentilla. Yhtiön keskivuokra 10,22 €/asm²/kk alitti selvästi valtakunnallisen ARA-asuntojen keskivuokran, joka oli 12,00 €/asm²/kk.

Vuosi 2021 oli toinen peräkkäin koronavirusepidemian aiheuttamien rajoitusten alla. Tällä oli merkittävä vaikutus päivittäiseen toimintaan, asiakaspalveluun ja asukastoi-
mintaan. Koronavirusepidemian suorat vaikutukset yhtiön talouteen ovat jääneet vä-
häisiksi. Vuokravelkojen määrä pieneni selvästi edellisvuoteen verrattuna.

Poikkeustilanne kuitenkin osaltaan vaikutti siihen, että pääosa isojen rakennushankkei-
den työvoiman tarpeisiin vuokrattujen asuntojen vuokrasopimuksista irtisanottiin vuo-
denvaihteessa 2020-21. Tämä jälkeen käyttöasteessa ei tapahtunut vuoden aikana
suurta muutosta ja koko vuoden käyttöasteeksi muodostui 92,3 %. Vuosien 2019 ja
2020 käyttöaste oli 93,9 %.

Ukrainan sodan seurauksena pakolaisia on alkanut saapua Suomeen. Myös Kotkan
Asuntojen huoneistoja tarvitaan ukrainalaisten majoittamiseen. Tämä tulee väliaikai-
sesti nostamaan yhtiön käyttöastetta.

Vuonna 2021 purettiin yksi asuinkerrostalo osoitteessa Pahkakatu 9 ja yhtiön hallitus
teki vuoden lopulla päätöksen kohteen Loitsutie 14 purkamisesta. Muita realisoitunteja
ei toteutettu.

Peruskorjaushankkeet toteutuivat suunnitellusti. Uutena avauksena käynnistettiin Kot-
kan-Haminan seudun koulutuskuntayhtymä Ekamin kanssa peruskorjaushanke, jossa
Ekami toimii päätoteuttajana. Hankkeen kautta isolle joukolle alan opiskelijoita voi-
daan tarjota oppimisympäristö aidossa rakennuskohteessa.

Kotkansaarelle sijoittuvan seuraavan uudisrakennuksen hankesuunnitelma on valmis-
tunut ja tonttia koskeva kaavamuutos on vireillä. Toteutussuunnittelu käynnistyy, kun
kaavamuutos on valmis.

Kaupungin johdolla laadittiin Kotka-konsernin yhteinen ilmasto-ohjelma vuosille
2021-2030. Kotkan Asunnot on sitoutunut ilmasto-ohjelman mukaisiin toimenpiteisiin
ja tavoitteisiin.

Vuoden 2021 alussa yhtiön palvelukseen rekrytoitiin kaksi uutta työntekijää. Keväällä 2022 rekrytoidaan uusi kiinteistöpäällikkö, kun Tarja Suortti siirtyy eläkkeelle.

Uuden viestintäasiantuntijan myötä yhtiön viestintää ja markkinointia on uudistettu ja monipuolistettu. Viestintää on toteutettu aiempaa ammattimaisemmin ja suunnitelmallisemmin. Markkinointia on tehty monikanavaisesti ja käyttöön on otettu myös somekanavat.

Vuoden 2022 alussa tehdyn asukastyytyväisyystutkimuksen arvosanojen keskiarvoksi saatiin 3,35 (2020: 3,32) asteikolla 1-4.

Merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

Merkittävin riski yhtiön kannattavuudelle on käyttöasteen lasku ja siitä johtuva vuokratulojen pienentyminen. Kysynnän lasku aiheutuu seudun väestötappiosta sekä siitä, että osa asunnoista ei ole kooltaan ja sijainniltaan kysyntää vastaavia. Kotkan Asuntojen asuntokanta on valtaosin rakennettu 1960-90 luvuilla. 60-70 -lukujen asuntokannasta suuri osa on tilavia kolmioita, joiden kysyntä on erityisesti keskustojen ulkopuolella vähäistä. Tämän hetken hakijat ovat pääosin yhden tai kahden hengen talouksia, ja kysyviä asuntoja ovat pienet huoneistot palveluiden ääreltä.

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

Asumistuen vuokratukustannuksille asettamat euromääräiset rajat ovat tiukat, mikä ohjaa tuen piirissä olevat 1-2 hengen taloudet asumaan pienissä asunnoissa. Tämä heikentää merkittävästi tilavampien asuntojen kysyntää.

Ylläpitokustannukset ja rakennuskustannukset ovat nousseet korona-aikana ja energia-kustannuksiin kohdistuu nousupaineita myös tulevaisuudessa. Tätä kustannusten nousua ei voida täysmääräisesti siirtää vuokriin, jolloin muusta kulurakenteesta on etsittävä säästöjä.

Yhtiöllä on useimpien vuokratyöyhtiöiden tapaan suuri lainakanta ja sen myötä merkittävä korkoriski. Korkoriskiä hallitaan lainasalkun rakenteella ja korkosuojauksilla. Omistajan johdonmukainen toiminta mahdollistaa yhtiölle kohtuuhintaisen rahoituksen ja riittävän investointitason toteutumisen omaisuuden arvon ylläpitämiseksi.

Rakennusten ja muun kiinteän omaisuuden vahingoilta on suojauduttu kattavilla vakuutuksilla, rakennusten säännöllisillä turvallisuustarkastuksilla, ennakoivalla kunnossapidolla, teknisten järjestelmien etävalvonnalla ja turvallisuusohjeistuksilla.

Venäjänsotatoimet Ukrainassa ja epätietoisuus aiheutuvista seurannaisvaikutuksista aiheuttavat nyt epävarmuutta kaikilla talouden ja elämisen sektoreilla.

Arvio tulevasta kehityksestä

Ukrainan sodan aiheuttama epävarmuus näkyy voimakkaasti taloudessa ja vaikuttaa todennäköisesti myös ihmisten asumisvalintoihin. Venäjän kaupan ja muun kanssakäymisen väheneminen vaikuttaa negatiivisesti Kaakkois-Suomen talouteen. Kriisin vaikutuksia asuntosektoriin on vielä vaikea arvioida, mutta seuraukset voivat olla myös kysyntää lisääviä.

Kymenlaaksossa asuntorakentamisen määrä on ollut viimevuodet alhainen. Ennusmerkkejä rakentamisen piristymisestä kuitenkin saatiin vuoden kuluessa. Kotkan alueelle on vireillä useampia suuria teollisia investointeja, jotka toteutuessaan vaikuttavat rakentamisaikana olennaisesti rakennusalan työllisyyteen ja markkinatilanteeseen sekä vuokra-asuntojen kysyntään.

Korkojen odotetaan lähtevän nousuun, mutta säilyvän kuitenkin pitkään suhteellisen alhaisella tasolla. Yhtiön korkokustannusten ennakoidaan vähitellen nousevan, mutta pysyvän kohtuullisella tasolla.

Vuokra-asumiseen voimakkaasti vaikuttavia trendejä ovat kaupungistuminen, väestön ikääntyminen, perheeseen pienentyminen, digitalisaatio ja ympäristötietoisuus. Koronaepidemian myötä suomalaisten muuttoliikkeessä on tapahtunut merkittäviä muutoksia. Kaupungistuminen tulee jatkumaan, mutta voimakkaasti lisääntynyt monipaikkainen työ (ja asuminen) on uusi trendi, joka tuskin häviää koronarajoitusten poistumisen myötä. Tämä on avannut uusia mahdollisuuksia asukkaiden houkutteluun Kotkan alueelle hyvien liikenneyhteyksien päähän pääkaupunkiseudusta.

Kysyntä painottuu edelleen voimakkaasti keskeisillä paikoilla oleviin kompakteihin asuntoihin. Tapahtumakeskuksen ja ammattikorkeakoulun kampuksen rakentuminen tulevat lisäämään entisestään pienten asuntojen kysyntää Kotkansaarella.

Yhtiön strategian linjausten mukaisesti asuntokantaa muokataan kysyntää vastaavaksi, mikä tarkoittaa tulevien vuosien kuluessa rakennusten realisoitumista ensisijaisesti purkamalla, asuntomuutoksia sisältäviä perusparannuksia sekä maltillista uudisrakentamista. Realisoinneista ei ole odotettavissa mittavia alaskirjauksia yhtiön taseeseen.

Pakolaisten majoittamistarve nostaa väliaikaisesti yhtiön käyttöastetta. Myös Kotkan talousalueen suuret investoinnit lisäävät toteutuessaan vuokra-asuntojen kysyntää. Väliaikainen asuntojen kysynnän kasvu voi siirtää yhtiön realisointitoimenpiteiden toteuttamista.

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

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelystä

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 481 539,88 € kirjataan yhtiön vapaaseen pääomaan edellisten tilikausien voitto- ja tappioutilille. Osinkoa ei makseta.

TILINPÄÄTÖS**Tase**

VASTAAVAA	31.12.2021	31.12.2020
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	1 717,78	2 290,38
Aineelliset hyödykkeet	56 890 314,53	56 330 344,54
Sijoitukset	2 522 518,31	2 503 844,58
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	59 414 550,62	58 836 479,50
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset	1 230 705,31	2 824 965,05
Rahat ja pankkisaamiset	26 296,94	14 630,39
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 257 002,25	2 839 595,44
VASTATTAVAA	60 671 552,87	61 676 074,94

VASTATTAVAA	31.12.2021	31.12.2020
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	4 600 612,55	4 600 612,55
Edellisten tilikausien voitot/tappiot	11 141 223,33	10 099 638,81
Tilikauden voitto / tappio	481 539,88	1 041 584,52
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	16 223 375,76	15 741 835,88
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma	38 901 828,49	39 824 214,71
Lyhytaikainen vieras pääoma	5 546 348,62	6 110 024,35
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	44 448 177,11	45 934 239,06
VASTATTAVAA	60 671 552,87	61 676 074,94

Tuloslaskelma

	<u>1.1.- 31.12.2021</u>	<u>1.1.- 31.12.2020</u>
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vuokrat	15 006 495,61	15 571 957,20
Käyttökorvaukset	1 083 666,38	1 143 508,90
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	16 090 161,99	16 715 465,90
MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT	61 404,12	882 141,78
HENKILÖSTÖKULUT	718 009,00	658 024,58
-POISTOT	2 878 808,24	2 752 071,60
MUUT KULUT		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallintopalvelut	476 775,23	426 452,47
Käyttö- ja huoltopalvelut	905 863,10	940 208,34
Siivouspalvelut	410 969,81	463 633,19
Lämmitys	2 120 969,65	1 963 386,76
Vesi ja jätevesi	828 135,81	909 136,65
Sähkö	439 232,93	378 385,71
Jätehuolto	406 170,15	407 451,23
Vahinkovakuutukset	152 531,27	142 657,27
Vuokrat	735 850,66	785 679,10
Kiinteistövero	413 397,12	432 863,18
Korjaukset	4 724 607,84	5 805 781,95
Luottotappiot	69 367,46	118 730,48
Käyttöomaisuuden myyntitappiot		
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	11 683 871,03	12 774 366,33
MUUT KULUT YHTEENSÄ	11 683 871,03	12 774 366,33
LIIKEVOITTO	870 877,84	1 413 145,17
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Muut korko- ja rahoitustuotot	20 972,89	18 070,66
Korkokulut ja muut rahoituskulut	410 310,85	389 631,31
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	389 337,96	371 560,65
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	481 539,88	1 041 584,52
TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
TILIKAUDEN VOITTO	481 539,88	1 041 584,52

RAHOITUSLASKELMA

LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA 2021		€
Myynnistä saadut maksut	17 583 483,03	
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	61 404,12	
Maksut liiketoiminnan kuluista	-12 541 083,75	
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja +/-	5 103 803,40	
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-410 310,85	
Saadut korot liiketoiminnasta	20 972,89	
Saadut osingot liiketoiminnasta		
Maksetut välittömät verot		
Rahavirta ennen tilinpäätössiirtoja +/-	4 714 465,44	
Liiketoiminnan rahavirta (A)	4 714 465,44	
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-3 438 205,63	
Investoinnit muihin sijoituksiin	-18 673,73	
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot		
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustuotot		
Investointien rahavirta	-3 456 879,36	
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	2 500 000,00	
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-3745 919,53	
Rahoituksen rahavirta	-1 245 919,53	
RAHAVAROJEN LISÄYS/VÄHENNYS		11 666,55
Rahavarat 1.1	14 630,39	
Rahavarat 31.12	26 296,94	

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	2021	2020
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 2021 tyttären alatilin saldot ovat olleet positiivisia ja ne on siirretty lyhytaikaisten saamisten ryhmään ”saamiset saman konsernin yrityksiltä”. Myös vuonna 2020 saldo oli samassa ryhmässä.

Tuloslaskelman liitetiedot

Talousarviovertailu

	Toteuma 2021		Talousarvio 2021		Vertailu, Tot. - TA		Toteuma 2020	
	€	€/asm ² /kk	€	€/asm ² /kk	€	tot-%	€	€/asm ² /kk
VUOKRAT	15 006 496	9,66	15 275 196	9,83	-268 700	98,2	15 571 958	9,72
KÄYTTÖKORVAUKSET	1 083 666	0,70	1 080 324	0,70	3 342	100,3	1 143 508	0,71
LIIKEVAIHTO	16 090 162	10,35	16 355 520	10,52	-265 358	98,4	16 715 466	10,43
MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT	61 404	0,04	102 000	0,07	-40 596	60,2	882 142	0,55
PALKAT JA PALKKIOT	-602 524	0,39	-586 000	0,38	-16 524	102,8	-527 907	0,33
ELÄKEKULUT	-111 984	0,07	-122 616	0,08	10 632	91,3	-102 975	0,06
MUUT HENKILÖSIVUKULUT	-3 500	0,00	-25 678	0,02	22 178	13,6	-27 143	0,02
HENKILÖSTÖKULUT	-718 009	0,46	-734 294	0,47	16 285	97,8	-658 025	0,41
POISTOT JA ARVONALENTUMISET	-2 878 808	1,85	-2 476 778	1,59	-402 030	116,2	-2 752 072	1,72
HALLINTOPALVELUT	-476 775	0,31	-461 500	0,30	-15 275	103,3	-426 452	0,27
KÄYTTÖ- JA HUOLTOPALVELUT	-905 863	0,58	-975 506	0,63	69 643	92,9	-940 208	0,59
SIIVOUSPALVELUT	-410 970	0,26	-405 814	0,26	-5 156	101,3	-463 633	0,29
LÄMMITYS	-2 120 970	1,36	-2 242 062	1,44	121 092	94,6	-1 963 387	1,22
VESI JA JÄTEVESI	-828 136	0,53	-917 400	0,59	89 264	90,3	-909 137	0,57
SÄHKÖ	-439 233	0,28	-417 300	0,27	-21 933	105,3	-378 386	0,24
JÄTEHUOLTO	-406 170	0,26	-409 100	0,26	2 930	99,3	-407 451	0,25
VAHINKOVAKUUTUKSET	-152 531	0,10	-139 800	0,09	-12 731	109,1	-142 657	0,09
VUOKRAT	-735 851	0,47	-781 777	0,50	45 927	94,1	-785 679	0,49
KIINTEISTÖVERO	-413 397	0,27	-431 009	0,28	17 612	95,9	-432 863	0,27
KORJAUKSET	-4 724 608	3,04	-4 768 400	3,07	43 792	99,1	-5 805 782	3,62
LUOTTOTAPPIOT	-69 367	0,04	-125 000	0,08	55 633	55,5	-118 730	0,07
KÄYTTÖMAISUUDEN MYYNTITAPPIOT								
KIINTEISTÖN MUUT KULUT	-11 683 871	7,52	-12 074 668	7,77	390 797	96,8	-12 774 366	7,97
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	870 878	0,56	1 171 780	0,75	-300 902	74,3	1 413 145	0,88
KORKOKULUT JA MUUT RAHOITUSKULUT	-410 311	0,26	-436 715	0,28	26 404	94,0	-389 631	0,24
MUUT KORKO- JA RAHOITUSTUOTOT	20 973	0,01	10 100	0,01	10 873	207,7	18 071	0,01
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	-389 338	0,25	-426 615	0,27	37 277	91,3	-371 561	0,23
VOITTO/TAPPIO ENNEN TP-SIIRTOJA JA VEROJA	481 540	0,31	745 165	0,48	-263 625	64,6	1 041 585	0,65
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	481 540	0,31	745 165	0,48	-263 625	64,6	1 041 585	0,65

Henkilöstökulut

	2021	2020
Palkat ja palkkiot	602 524,31	527 906,96
Eläkekulut	111 984,39	102 974,92
Muut henkilösivukulut	3 500,30	27 142,70
Henkilöstökulut yhteensä	718 009,00	658 024,58

Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot

	2021	2020
Hallituksen jäsenten palkkiot	16 380,00	11 520,00
Tilintarkastajien palkkiot	4 503,37	3 586,20

Henkilöstö

	2021	2020
Toimihenkilöt keskimäärin	11	10
Työntekijät keskimäärin	0	0

Poistot

	2021	2020
Tehdyt poistot	2 878 808,24	2 752 071,60

Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot	2021	2020
Muilta	20 972,89	18 070,66
Korko- ja rahoitustuotot yht.	20 972,89	18 070,66

Rahoituskulut	2021	2020
Kotkan kaupungille, korkokulut	132 624,77	101 513,71
Muulle	266 183,40	288 017,60
Muut rahoituskulut Kotkan kaupungille	11 326,91	
Muut rahoituskulut muille	175,77	100,00
Korko- ja rahoituskulut yht.	410 310,85	389 631,31

Tilinpäätössiirrot

Tilinpäätössiirtoja ei tehty.

Taseen liitetiedot

Pysyvät vastaavat

	kirjanpitoarvo 1.1.2021	lisäykset	vähennykset	siirrot erien välillä	tilikauden poistot	kirjanpitoarvo 31.12.2021
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET	2 290,38				572,60	1 717,78
AINEELLISET HYÖDYKKEET						
MAA- JA VESIALUEET	1 212 724,85					1 212 724,85
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT	52 881 505,92	3 096 597,07	457 674,96	2 102 371,05	2 293 317,56	54 954 026,49
KONEET JA KALUSTO	476 872,15	9 188,40	2 676,17		119 843,56	363 540,82
ENNAKKOMAKSUT/KESKENERÄISET HANKINNAT	2 134 696,65	3 447 690,96	3 119 994,19	-2 102 371,05		360 022,37
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	56 330 344,54	6 553 476,43	3 580 345,32	0,00	2 413 161,12	56 890 314,53
SUOITUKSET						
MUUT OSAKKEET JA OSUUDET	1 833 775,09					1 833 775,09
SÄHKÖLIITTYMÄT	115 987,21					115 987,21
KAUKOLÄMPÖLIITTYMÄT	518 913,28	23 397,12	4 723,39			537 587,01
VESI- JA VIEMÄRILIITTYMÄT	35 169,00					35 169,00
SUOITUKSET YHTEENSÄ	2 503 844,58	23 397,12	4 723,39	0,00		2 522 518,31
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	58 836 479,50	6 576 873,55	3 585 068,71	0,00	2 413 733,72	59 414 550,62

Sijoitukset

Osakeomistus	lkm	Omistus- osuus	Kirjanpitoarvo 31.12.2021
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

	31.12.2021	31.12.2020
Lyhytaikaiset saamiset	1 230 705,31	2 824 965,05

	31.12.2021	31.12.2020
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä	1 078 362,80	2 594 507,07

	31.12.2021	31.12.2020
Vuokrasaamiset	116 672,30	117 312,09
Ennakkopalkat	0,00	22 705,59
Muut siirtosaamiset	35 670,21	90 440,30
Lyhytaikaiset saamiset muilta yht.	152 342,51	230 457,98

Oma pääoma

Sidottu	2021	2020
Osakepääoma 1.1.	4 600 612,55	4 600 612,55
Osakepääoma 31.12.	4 600 612,55	4 600 612,55
Vapaa	31.12.2021	31.12.2020
Kertyneet voitot / tappiot	11 141 223,33	10 099 638,81
Tilikauden voitto	481 539,88	1 041 584,52
Oma pääoma yhteensä	16 223 375,76	15 741 835,88

Vieras pääoma

Pitkäaikainen vieras pääoma

	31.12.2021	31.12.2020
Lainat rahoituslaitoksilta	30 144 099,26	32 431 367,98
Valtiokonttorilainat	1 396 286,69	2 449 673,73
Kotkan kaupungin lainat	7 361 442,54	4 943 846,73
Pitkäaikainen vpo yhteensä	38 901 828,49	39 824 214,71

	31.12.2021	31.12.2020
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille	7 361 442,54	4 943 173,00

Lyhytaikainen vieras pääoma

	31.12.2021	31.12.2020
Lainat rahoituslaitoksilta	2 287 269,18	2 360 940,66
Valtiokonttorilainat	1 053 387,01	1 372 667,94
Saadut ennakot	800 234,92	823 697,94
Ostovelat	811 761,88	1 126 653,15
Velat saman konsernin yrityksille	367 561,37	217 777,54
Siirtovelat *	205 004,66	181 213,81
Muut velat	21 129,60	27 073,31
	5 546 348,62	6 110 024,35

* Lyhytaikaisiin siirtovelkoihin sisältyvät oleelliset erät

Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille	31.12.2021	31.12.2020
Ostovelat	269 301,14	202 582,24
Siirtovelat	16 529,77	2 883,94
Lainojen lyh.	81 730,46	12 311,36

	31.12.2021	31.12.2020
Jaksotetut henkilöstökulut	129 691,47	109 179,99
Jaksotetut korkokulut	79 025,32	74 917,76
Muut siirtovelat	12 817,64	
Siirtovelat yhteensä	221 534,43	184 097,75

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

	31.12.2021	31.12.2020
Rahoituslaitoslainat	20 843 571,54	23 210 270,26
Valtiokonttorilainat	0,00	21 287,21
Kotkan kaupungin lainat	5 247 838,00	4 169 636,20
Yhteensä	26 091 409,54	27 401 193,67

Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut

	31.12.2021		31.12.2020	
	Velka	Kiinnitys	Velka	Kiinnitys
Valtiokonttorilainat	2 449 673,71	41 296 128,00	3 822 341,65	41 296 128,00
Rahalaitoslainat	4 441 964,74	6 288 704,00	4 509 998,40	6 288 704,00
Kotkan kaupungin lainat ja takaukset	7 443 173,00	11 734 554,00	4 955 484,36	9 058 257,00
Kotkan kaupungille vuokrasopimuksen vakuudeksi		161 100,00		161 100,00
YHTEENSÄ	14 334 811,45	59 480 486,00	13 287 824,41	56 804 189,00
Omassa hallussa olevat panttikirjat		10 567 183,00		13 082 380,00
YHTEENSÄ	14 334 811,45	69 886 569,00	13 287 824,41	69 886 569,00

Leasingsopimuksista maksettavat määrät

	31.12.2021	31.12.2020
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	12 276,00	12 276,00
Myöhemmin maksettavat	20 153,10	32 429,10
Yhteensä	32 429,10	44 705,10

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Kotkassa 16. päivänä maaliskuuta 2022

Matti Kekarainen
puheenjohtaja

Minni Kuisma
varapuheenjohtaja

Henri Herranen

Pekka Huovinen

Timo Mikkola

Nina Mustonen

Petri Pekkola

Anu Pikkarainen

Päivi Pirttilä

Sari Tulla

Juha Tiitta
toimitusjohtaja

TILINTARKASTAJIEN TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä ___ päivänä _____kuuta 2022

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