

Kotkan  Asunnot

Tilinpäätös ja toimintakertomus
ilman liitetiedostoja

31.12.2022

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>Talouden tunnusluvut</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.....	8
MERKITTÄVIMMÄT RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT	9
ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ.....	9
HALLITUKSEN EHDOTUS TILIKAUDEN TULOKSEN KÄSITTELYSTÄ	10
TILINPÄÄTÖS.....	11
TULOSLASKELMA	12
RAHOITUSLASKELMA.....	13
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	14
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ.....	14
LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA KIRJANPITOAINESTOJEN LAJEISTA	15

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 kokonaan Kotkan kaupunki. Yhtiön osakepääoma on 4.600.612,55 euroa. Kaikki 27.354 osaketta ovat samanlaisia.

Asuinkiinteistöjen omistusta on järjestetty 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 Kotkan kaupungilta 35 osakehuoneistoa ja kolme puutalokiinteistöä. 2000-luvulla investoinnit ovat suuntautuneet rakennusten peruskorjauksiin ja samalla rakennuskantaa on muokattu realisoinnein. Viimeisimmät uudiskohteet ovat valmistuneet vuosina 2012 ja 2019.

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 63. toimintavuosi.

Asuntokanta

Asunto- ja rakennuskanta 31.12.2022		
Tontit	Vuokra	240 897 m ²
	Omistus	46 835 m ²
Rakennukset	Asuinrivitalot	34 kpl
	Asuinkerrostalot	95 kpl
	Rakennustilavuus	564 056 m ³
	Asuinpinta-ala	125 613 as ^m
	Valmistumisvuodet	1899 - 2019
	Asuinhuoneistot	2 492 kpl
Asunto-osakkeet	Osakehuoneistoja	33 kpl
	Asuinpinta-ala	1 497 as ^m
Asukkaat		3 730 hlöä

Hallinto

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 17.5.2022. Yhtiökokousedustajana toimi *kansliapäällikkö Marianna Ruonala*. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat.

Hallitus

Hallituksen kokoonpano 1.1. - 31.12.2022 ja kokouksiin osallistumiskerrat:

Matti Kekarainen, puheenjohtaja (7/7)
Minni Kuisma, varapuheenjohtaja (7/7)
Henri Herranen (5/7)
Pekka Huovinen (6/7)
Timo Mikkola (5/7)
Nina Mustonen (7/7)
Petri Pekkola (6/7)
Anu Pikkarainen (5/7)
Päivi Pirttilä (5/7)
Sari Tulla (7/7)

Hallitus kokoontui tilikauden aikana seitsemän kertaa.

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

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana toimi *DI Juha Tiitta*.

Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajana toimi BDO Audiator Oy ja päävastuullisena tilintarkastajana *Sirpa Bergström, KHT*.

Henkilökunta

Yhtiön palveluksessa oli vuoden 2022 lopulla 11 vakinaista työntekijää. Toteutunut henkilötyömäärä vuonna 2022 oli 11,4 htv.

	2022	2021	2020
Henkilökunnan määrä	11	11	10
Maksetut palkat ja palkkiot, €	611 879,13	602 524,31	527 906,96

Talous

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

Yhtiön liikevaihto oli 16 599 702,38 € ja tilikauden voitto 972 224,14 €.

Perityt vuokrat ja käyttökorvaukset

	1.1 - 31.12.2022
Vuokra, keskivuokrien vaihteluväli (€/asm ² /kk)	8,21 - 14,26
Vuokra, keskiarvo (€/asm ² /kk)	10,36
Erillinen vesimaksu (€/hlö/kk)	18,50 - 27,50
Saunamaksu (€/vuoro/kk)	12
Autopaikka (€/paikka/kk)	10
Autokatos (€/paikka/kk)	20
Autotalli, kylmä (€/paikka/kk)	30
Autotalli, lämmin (€/paikka/kk)	50

Talouden tunnusluvut

	2022	2021	2020
Liikevaihto (M€)	16,59	16,09	16,71
Liikevoitto (M€)	1,38	0,88	1,41
Liikevoitto-%	8,34	5,41	8,45
Omavaraisuusaste (%)	27,8	26,7	25,5
Oman pääoman tuotto (%)	5,82	3,01	6,84
Quick-ratio 1 (sisältää lyhytaikaisen vieraan pääoman)	0,55	0,23	0,46

Lainojen hoito ja poistot

Pitkäaikaista vierasta pääomaa yhtiöllä oli tilikauden lopussa 39 067 076,70 € (2021: 38 901 828,49 €). Tilikauden aikana lainoja lyhennettiin 3 422 393,03 € ja uutta lainaa nostettiin 3 600 000,00 €.

Poistoja tilikaudella tehtiin 2 361 070,61 €.

Lainoista maksettiin korkoa ja muita rahoituskuluja 438 920,41 € (2021: 410 310,85 €). Tilikaudella lainojen keskikoroiksi muodostui 1,03 % (2021: 0,97 %).

Talousarviovertailu

Lyhyt talousarviovertailu on tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Energian ja veden kulutus

Kulutustiedot	2022	2021	2020
Lämmitys (MWh)	22 813	24 742	22 899
Ominaiskulutus (kWh/hu-m ²)	176	189	169
Norm. ominaiskulutus (kWh/hu-m ²)	186	189	198
Uusiutuvan energian osuus	61 %	64 %	-
Vesi ja jätevesi (vesi-m³)	179 273	175 398	189 290
Ominaiskulutus (l/asukas, vrk)	136	141	144
Kiinteistö sähkö (MWh)	2 486	2 448	2 539
Ominaiskulutus (kWh/hu-m ²)	19,2	18,7	18,7

Vakuutukset

Yhtiön vakuutusyhtiönä on ollut 1.1. - 31.12.2022 If Vahinkovakuutusyhtiö Oy. Vakuutusmeklarina on toiminut Howden Finland Oy.

Isännöinti ja vuokranvalvonta

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

Vuokraustoiminnan tunnuslukuja

	2022	2021	2020
Asuntojen taloudellinen käyttöaste	95,2 %	92,3 %	93,9 %
Päätyneet asuntojen vuokrasopimukset ⁽¹⁾	477 kpl	459 kpl	650 kpl
Uudet asuntojen vuokrasopimukset	535 kpl	464 kpl	476 kpl
Asukkaiden vaihtuvuus	19,3 %	18,5 %	22,1 %

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 Suomen Kuntaperintä Oy:ltä.

Yhtiö kuuluu Kymenlaakson Osuuspankissa olevaan Kotka-konsernin konsernitiliin.

Korjaukset ja rakentaminen

Vuosikorjauksiin käytettiin tilikaudella yhteensä 4,86 M€ eli 3,19 €/as-m²/kk. Tästä summasta asuinhuoneistojen korjauksiin kohdistui 3,55 M€.

Vuonna 2022 ei valmistunut uusia asuinrakennuksia.

Vuoden 2022 investointien toteuma oli 1,79 M€. Kattavat peruskorjaukset toteutettiin kohteisiin Runeberginkatu 7 ja Merenkulkijankatu 18, joissa molemmissa rakentaminen jatkuu vuodelle 2023. Kohteen Laihontie 20-21 putkiremontti valmistui joulukuussa. Olemassa oleviin tiloihin rakennettiin yksi uusi asunto osoitteessa Pitkäkalliontie 1. Takapellontie 17 parveke- ja julkisivuremontti valmistui helmikuussa 2023.

Uusien hissien asentaminen yhdeksään hissittömään porrashuoneeseen kohteessa Kyllikinkatu 2-6 siirrettiin vuoden 2022 investointiohjelmasta toteutettavaksi vuonna 2023.

Yhtiöllä on vielä kolme kohdetta maakaasulämmityksessä. Näiden kiinteistöiden lämmitysmuodon muutoshankkeet kaukolämpöön tai maalämpöön käynnistettiin.

Kahden kerrostalon purkaminen osoitteessa Loitsutie 14 alkoi syyskuussa ja valmistui helmikuussa 2023.

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

Asukasdemokratia

Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa ohjaa asukasdemokratian toteuttamista.

Yhdyshenkilökokouksia pidettiin tilikauden aikana kaksi. Yhdyshenkilökokouksiin kutsutaan asukastoimikuntien puheenjohtajat ja muut asukkaiden kokousten valitsevat yhdyshenkilöt.

Kevään yhdyshenkilökokous pidettiin 12.4.2022. Kokouksessa käsiteltiin tilinpäätös ja toimintakertomus vuodelta 2021, asukaskyselyn tulokset, Kotkan Asuntojen asukasdemokratiamalli sekä ajankohtaiset asiat. Kokous teki myös esityksen asukasedustajien valinnasta yhtiön hallitukseen.

Syksyn yhdyshenkilökokous pidettiin 12.10.2022. Kokouksessa käsiteltiin vuoden 2023 talousarvio, korjaushankkeet, vuokrien ja käyttökorvausten muutokset sekä ajankohtaiset asiat. Lisäksi esiteltiin TaloTsemppari-toimintaa.

Asukastoiminta aktivoitui korona-rajoitusten purkamisen myötä. Myös Kotkan Asuntojen toimesta järjestettävien asukkaiden kokousten toteutuksia jatkettiin tauon jälkeen.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan Kotkan väkiluku laski vuoden 2022 kuluessa noin 600 henkilöllä. Työttömien määrässä tapahtui positiivista kehitystä ja työttömyysaste jatkoi laskusuunnassa niin Kotkassa kuin koko Kaakkois-Suomessa.

Asuinkerrostalojen ylläpitokustannusten vuotuinen nousu oli vuoden kolmannella neljänneksellä Tilastokeskuksen mukaan 11,5 %. Ylläpidon kulueristä eniten kasvoivat sähkökustannukset 44,1 %.

Myös Kotkan Asuntojen ylläpitokustannusten kasvu kiihtyi loppuvuonna. Kaukolämmön, veden ja joidenkin palveluiden hintoja korotettiin 5-6 %. Sähkön hinnan ja erityisesti korkojen nopea nousu ei vaikuta vielä merkittävästi vuoden 2022 tulokseen, mutta nostaa näitä kustannuseriä arviolta 60-70 % vuodelle 2023.

Tilastokeskuksen mukaan sekä vapaarahoitteisten että ARA-asuntojen vuokrat nousivat Suomessa noin 1 % edellisvuodesta. KOVA ry:n kyselyn perusteella vuokrataloyhtiöt korottivat vuodelle 2023 ARA-asuntojen vuokria keskimäärin 4,7 % ja vapaarahoitteisia vuokria 4,1 %. Kotkan Asuntojen keskimääräinen vuokrankorotus vuodelle 2022 oli 1,2 % ja vuodelle 2023 3,5 %. Kotkan Asuntojen keskivuokra vuonna 2022 oli 10,36 €/asm²/kk, kun ARA-asuntojen valtakunnallinen keskivuokra pääkaupunki-seudun ulkopuolella oli 11,32 €/asm²/kk.

Ukrainan sodan seurauksena pakolaisia on saapunut runsaasti myös Kotkaan. Yhtiö vuokrasi vuoden aikana vastaanottokeskukselle noin 100 asuntoa pakolaisten majoittamiseksi. Pitkälti tämän ansiosta asuntojen käyttöaste nousi vuoden 2022 loppuun mennessä 96,5 %:iin ja vuoden keskiarvoksi muodostui 95,2 %.

Kahden kerrostalon purkaminen käynnistyi syksyllä osoitteessa Loitsutie 14. Muita realisointeja ei toteutettu eikä uusia realisointipäätöksiä tehty.

Kotkan-Haminan seudun koulutuskuntayhtymä Ekamin kanssa jatkettiin pienkerrostalon peruskorjauksen pilottihanketta yhteistyömallilla, jossa Ekami toimii päätoteuttajana. Hankkeen kautta isolle joukolle alan opiskelijoita voidaan tarjota oppimisympäristö aidossa rakennuskohteessa. Työ on edennyt suunnitelmien mukaisesti ja valmistuu syksyllä 2023.

Kotkansaarelle sijoittuvan seuraavan uudisrakennuksen hankesuunnitelma on hyväksytty ja tonttia koskeva kaavamuutos on tehty. Rakentamis- ja korkokulujen voimakkaan nousun vuoksi hankkeessa ei ole vielä edetty toteutussuunnitteluvaiheeseen.

Kiinteistöpäällikkö Tarja Suortti jäi eläkkeelle ja uutena kiinteistöpäällikkönä aloitti huhtikuussa Janne Keskitalo.

Yhtiön viestintää ja markkinointia monipuolistettiin ja toteutettiin viestinnän vuosikellon ja markkinointisuunnitelman mukaisesti. Alkuvuonna 2022 keskityttiin uusien asiakkaiden tavoittelemiseen ja tyhjien asuntojen markkinointiin omalla kampanjalla. Lisäksi kolme tyhjää asuntoa kalustettiin kokeilumielessä yritysvuokrausta varten ja palvelulle avattiin oma verkkosivu. Asukkaille ja potentiaalisille asukkaille jaettiin aktiivisesti yhtiöön ja asumiseen liittyvää tietoutta sosiaalisen median kanavissa, verkkosivuilla ja asiakaslehdessä. Lisäksi asukkaita aktivoitiin erilaisin kampanjoin veden ja energian säästöön.

Tammikuussa 2023 tehdyn asukastyytyväisyystutkimuksen arvosanojen keskiarvoksi saatiin 3,28 (2021: 3,35) asteikolla 1-4.

Merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

Ylläpito-, rakentamis- ja korkokustannusten voimakas nousu lisäävät merkittävästi asuntojen vuokraustoiminnan menoja. Mikäli asuntomarkkinoiden vuokrataso ei seuraavaa kustannusnousua, niin alan toimintaedellytykset heikkenevät.

Pitkällä aikavälillä merkittävin riski yhtiön kannattavuudelle on edelleen käyttöasteen mahdollinen 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 suurin osa on tilavia kolmioita ja kaksioita, joiden kysyntä on erityisesti keskustojen ulkopuolella vähäistä. Tämän hetken hakijat ovat pääosin yhden tai kahden hengen talouksia, ja kysytyimpiä asuntoja ovat pienet huoneistot palveluiden ääreltä.

Kysynnän ja asumistarpeiden muutokseen vastataan realisoinneilla sekä peruskorjaus- ja uudisrakennusinvestoinneilla yhtiön strategisten linjausten mukaisesti. Viime vuosina tehdyillä realisoinneilla on ollut merkittävä positiivinen vaikutus käyttöasteeseen ja korjausvelkaan.

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

Yhtiöllä on useimpien vuokrataloyhtiöiden tapaan suuri lainakanta ja sen myötä merkittävä korkoriski. Korkoriskiä hallitaan lainasalkun rakenteella, jossa korkosuoja antavat kiinteäkorkoiset lainat ja korkotukilainat. Koronvaihtosopimuksia ei ole tehty, mutta niiden käyttö on tarvittaessa mahdollista. 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.

Arvio tulevasta kehityksestä

Korkeasta inflaatiosta ja korkojen noususta ei ole heikentyneen vuokra-asuntokysynnän vuoksi vielä seurannut markkinahintaisten vuokrien nousua. Vuokrataso tulee kuitenkin seuraamaan viiveellä perässä. Korkojen ja ylläpitokustannusten nousu lisää myös vastaavasti omistusasumisen kustannuksia, joten vuokra-asumisen suhteellinen kilpailukyky omistusasumiseen nähden ei ole heikentymässä.

Omakustannuseriaatteella toimivien vuokrataloyhtiöiden on vietävä kohonneet kustannukset täysmääräisesti vuokriin. Taloudellisesti vahvalla pohjalla olevilla yhtiöillä

on kuitenkin mahdollisuus tehdä vuokrankorotukset useamman vuoden kuluessa ilman mittavaa kertakorotusta. Kotkan Asuntojen vuodelle 2023 tekemä 3,5 %:n vuokranosto oli maltillinen. Vuokrankorotuksia tullaan lähivuosina jatkamaan kustannusten nousun myötä.

Ukrainan sodan vaikutuksista ja itärajan sulkeutumisesta huolimatta Kotkan talousalueella on myös paljon positiivisia signaaleja. Alueelle on suunnitteilla useita mittavia investointeja, jotka toteutuessaan vaikuttavat olennaisesti rakennusalan työllisyyteen ja vuokra-asuntojen kysyntään erityisesti rakentamisaikana.

Vuokra-asumiseen voimakkaasti vaikuttavia trendejä ovat kaupungistuminen, väestön ikääntyminen, perheeseen pienentyminen, digitalisaatio ja ympäristötietoisuus. Kaupungistumiskehitystä haastaa korona-aikana voimistunut monipaikkainen työnteko ja asuminen. 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 rakentaminen ovat hyvässä vauhdissa ja tulevat lisäämään entisestään pienten asuntojen kysyntää Kotkansaarella.

Yhtiön strategian linjausten mukaisesti asuntokantaa muokataan kysyntää vastaavaksi, mikä tarkoittaa tulevien vuosien kuluessa rakennusten realisoituneita ensisijaisesti purkamalla, perusparannuksia sekä todennäköisesti uudiskohteen rakentamista Kotkansaarelle.

Ukrainalaisten pakolaisten majoittaminen pitäneen Kotkan Asuntojen käyttöasteen viime vuosia korkeammalla tasolla vuoden 2023 ajan. Pidemmälle tämän kysynnän jatkumista on mahdotonta ennustaa. Pakolaisten asuttaminen ja seudun suurten investointihankkeiden toteutumiseen tarvittavan työvoiman majoittaminen voivat siirtää yhtiön realisointitarpeita myöhemmäksi.

Viestinnän ja markkinoinnin keinoin yhtiö tähtää jatkossakin asiakastytyvyyden lisäämiseen sekä asuntojen käyttöasteen pitämiseen korkeana myös sen jälkeen, kun tarvetta ukrainalaisten pakolaisten asuttamiselle ei enää ole. Lisäksi yhtiö tekee pitkäjänteistä työtä parantaakseen vuokra-asumisen mainetta houkuttelevana vaihtoehtona omistusasumiselle.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelystä

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 972 224,14 € kirjataan yhtiön vapaaseen pääomaan edellisten tilikausien voitto- ja tappiutilille. Osinkoa ei makseta.

TILINPÄÄTÖS**Tase**

VASTAAVAA	31.12.2022	31.12.2021
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	1 288,33	1 717,78
Aineelliset hyödykkeet	56 317 388,51	56 890 314,53
Sijoitukset	2 522 518,31	2 522 518,31
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	58 841 195,15	59 414 550,62
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset	2 768 047,73	1 230 705,31
Rahat ja pankkisaamiset	346 980,28	26 296,94
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3 115 028,01	1 257 002,25
VASTATTAVAA	61 956 223,16	60 671 552,87

VASTATTAVAA	31.12.2022	31.12.2021
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	4 600 612,55	4 600 612,55
Edellisten tilikausien voitot/tappiot	11 622 763,21	11 141 223,33
Tilikauden voitto / tappio	972 224,14	481 539,88
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	17 195 599,90	16 223 375,76
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma	39 067 076,70	38 901 828,49
Lyhytaikainen vieras pääoma	5 663 546,56	5 546 348,62
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	44 760 623,26	44 448 177,11
VASTATTAVAA	61 956 223,16	60 671 552,87

Tuloslaskelma

	<u>1.1 .- 31.12.2022</u>	<u>1.1 .- 31.12.2021</u>
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vuokrat	15 442 761,24	15 006 495,61
Käyttökorvaukset	1 156 941,14	1 083 666,38
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	16 599 702,38	16 090 161,99
MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT	230 396,63	61 404,12
HENKILÖSTÖKULUT	731 278,65	718 009,00
-POISTOT	2 361 070,61	2 878 808,24
MUUT KULUT		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallintopalvelut	509 735,45	476 775,23
Käyttö- ja huoltopalvelut	979 618,97	905 863,10
Siivouspalvelut	413 797,27	410 969,81
Lämmitys	2 211 758,08	2 120 969,65
Vesi ja jätevesi	857 349,28	828 135,81
Sähkö	388 353,15	439 232,93
Jätehuolto	438 240,82	406 170,15
Vahinkovakuutukset	161 697,37	152 531,27
Vuokrat	744 920,25	735 850,66
Kiinteistövero	421 549,44	413 397,12
Korjaukset	5 163 165,02	4 724 607,84
Luottotappiot	63 005,36	69 367,46
Käyttöomaisuuden myyntitappiot		
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	12 353 190,46	11 683 871,03
MUUT KULUT YHTEENSÄ	12 353 190,46	11 683 871,03
LIKEVOITTO	1 384 559,29	870 877,84
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Muut korko- ja rahoitustuotot	26 585,26	20 972,89
Korkokulut ja muut rahoituskulut	438 920,41	410 310,85
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	412 335,15	389 337,96
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	972 224,14	481 539,88
TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
TILIKAUDEN VOITTO	972 224,14	481 539,88

RAHOITUSLASKELMA

LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA 2022	2022	2021
Myynnistä saadut maksut	15 067 789,57	17 583 483,03
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	230 396,63	61 404,12
Maksut liiketoiminnan kuluista	-12 955 059,54	-12 541 083,75
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja +/-	2 343 126,66	5 103 803,40
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-438 920,41	-410 310,85
Saadut korot liiketoiminnasta	26 585,26	20 972,89
Saadut osingot liiketoiminnasta		
Maksetut välittömät verot		
Rahavirta ennen tilinpäätössiirtoja +/-	1 930 791,51	4 714 465,44
Liiketoiminnan rahavirta (A)	1 930 791,51	4 714 465,44

INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	2022	2021
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 787 715,14	-3 438 205,63
Investoinnit muihin sijoituksiin		-18 673,73
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot		
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustuotot		
Investointien rahavirta	-1 787 715,14	-3 456 879,36

RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	2022	2021
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	3 600 000,00	2 500 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-3 422 393,03	-3745 919,53
Rahoituksen rahavirta	177 606,97	-1 245 919,53

RAHAVAROJEN LISÄYS/VÄHENNYS	2022	2021
Rahavarat 1.1	26 296,94	14 630,39
Rahavarat 31.12	346 980,28	26 296,94
Rahavarojen lisäys/vähennys	320 683,34	11 666,55

Konsernipankkitilin muutos on kokonaan esitetty myynnistä saaduissa tuotoissa.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Kotkassa 15. päivänä maaliskuuta 2023

Matti Kekkarainen
puheenjohtaja

Minni Kuisma
varapuheenjohtaja

Henri Herranen

Pekka Huovinen

Timo Mikkola

Nina Mustonen

Petri Pekkola

Anu Pikkarainen

Päivi Pirtilä

Sari Tulla

Juha Tiitta
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 24. päivänä huhtikuuta 2023

BDO Audiator Oy
tilintarkastusyhteisö

Sirpa Bergström
KHT

Toimintakertomus ja tilinpäätös on allekirjoitettu sähköisesti

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
Liitetietotositteet	1-4		sähköinen