



Tilinpäätös ja toimintakertomus

31.12.2025

SISÄLLYSLUETTELO

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS	3
YHTIÖN PERUSTIEDOT.....	3
<i>Asuntokanta</i>	3
HALLINTO	4
<i>Yhtiökokous</i>	4
<i>Hallitus</i>	4
<i>Toimitusjohtaja</i>	5
<i>Tilintarkastajat</i>	5
HENKILÖKUNTA.....	5
TALOUS	5
<i>Perityt vuokrat ja käyttökorvaukset</i>	5
<i>Talouden tunnusluvut</i>	6
<i>Lainojen hoito ja poistot</i>	6
<i>Talousarviovertailu</i>	6
ENERGIAN JA VEDEN KULUTUS	6
VAKUUTUKSET	6
ISÄNNÖINTI JA VUOKRAVALVONTA	7
<i>Vuokraustoiminnan tunnuslukuja</i>	7
KIINTEISTÖHOITO JA SIIVOUS.....	7
TALOUSHALLINTO JA MAKSULIIKENNE	7
KORJAUKSET JA RAKENTAMINEN.....	7
ASUKASDEMOKRATIA.....	8
OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN	8
MERKITTÄVIMMÄT RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT	10
ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ.....	10
HALLITUKSEN EHDOTUS TILIKAUDEN TULOKSEN KÄSITTELYSTÄ	11
TILINPÄÄTÖS.....	12
TULOSLASKELMA	13
RAHOITUSLASKELMA.....	14
TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT	15
TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET	15
TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT	16
<i>Talousarviovertailu</i>	16
<i>Henkilöstökulut</i>	17
<i>Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot</i>	17
<i>Henkilöstö</i>	17
<i>Poistot</i>	17
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>	17
<i>Tilinpäätössiirrot</i>	17
TASEEN LIITETIEDOT.....	18
<i>Pysyvät vastaavat</i>	18
<i>Sijoitukset</i>	18
<i>Saamiset</i>	19
<i>Oma pääoma</i>	19
<i>Vieras pääoma</i>	19
<i>Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut</i>	21
<i>Maavuokrasopimusten vastuut</i>	21
<i>ARA-rajoitukset</i>	22
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	23
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ.....	23
LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA KIRJANPITOAINEISTOJEN LAJEISTA	24

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 saman lajisia.

Asuinkiinteistöjen omistusta on järjestetty useassa vaiheessa. Vuoden 1992 aikana Kotkan Vuokrataloihin fuusioitiin 37 kiinteistöyhtiötä ja vuoden 2000 alusta kahdeksan 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 realisoinein. 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 kiinteistönhoitopalvelut

Yhtiö voi omistaa toimialaansa kuuluvien tai toimintaansa liittyvien ja sitä palvelevien yhtiöiden osakkeita ja osuuksia.

Yhtiön osakkeen hankkimiseen luovutustoimin vaaditaan yhtiön hallituksen antama suostumus. Suostumus voidaan antaa vain kunnalle tai kuntayhtymälle.

Osakkeenomistajien oikeudesta luovuttaa omistamansa osakkeet ja osakkeiden lunastushinnan laskemisesta on voimassa mitä arava- ja korkotukilainsäädännössä on säädetty. Tämä määräys on merkittävä osakekirjaan.

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

Kulunut tilikausi oli yhtiön 66. toimintavuosi.

Asuntokanta

ARA-rajoitusten piiriin kuuluvia asuntoja oli 1712 kpl ja vapaarahoitteisia 806 kpl. ARA-säännösten alaisia kiinteistöjä koskevat luovutusrajoitukset. Laissa säädetään asuntojen myyntiä, vuokranmääritystä ja vuokralaisen valintaa koskevista rajoituksista ja ehdoista.

Asunto- ja rakennuskanta 31.12.2025		
Tontit	Vuokra	240 897 m ²
	Omistus	46 835 m ²
Rakennukset	Asuinrivitalot	33 kpl
	Asuinkerrostalot	95 kpl
	Rakennustilavuus	561 476 m ³
	Asuinpinta-ala	125 008 as ²
	Valmistumisvuodet	1899–2019
	Asuinhuoneistot	2 485 kpl
Asunto-osakkeet	Osakehuoneistoja	33 kpl
	Asuinpinta-ala	1 497 as ²
Asukkaat		3 407 hlöä

Hallinto

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 29.4.2025. Yhtiökokousedustajana toimi *kanslia-päällikkö Kristina Lönnfors*. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 17.6.2025. Yhtiökokousedustajana toimi kanslia-päällikkö Kristina Lönnfors. Kokouksessa erotettiin vanha hallitus ja nimettiin uusi hallitus.

Hallitus

Hallituksen kokoonpano 1.1.–17.6.2025 ja kokouksiin osallistumiskerrat:

Matti Kekarainen, puheenjohtaja (2/3)
Minni Kuisma, varapuheenjohtaja (3/3)
Ari-Pekka Klami (3/3)
Pekka Huovinen (3/3)
Timo Mikkola (3/3)
Nina Mustonen (3/3)
Petri Pekkola (2/3)
Anu Pikkarainen (3/3)
Päivi Pirttilä (2/3)
Sari Tulla (3/3)

Hallituksen kokoonpano 18.6.–31.12.2025 ja kokouksiin osallistumiskerrat:

Heli Paasi, puheenjohtaja (4/4)
Sami Mustonen, varapuheenjohtaja (4/4)
Pekka Huovinen (4/4)
Ari-Pekka Klami (4/4)
Minni Kuisma (4/4)
Pasi Nordlund (3/4)
Mikko Nurminen (4/4)
Tommi Ruuska (4/4)
Jenna Sandberg (4/4)
Sari Tulla (4/4)

Hallitus kokoontui tilikauden aikana seitsemän kertaa.

Kotkan kaupungin *kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannosella*, *kaupunginjohtaja Esa Sirviöllä* ja *kansliapäällikkö Kristina Lönnforsilla* 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 2025 lopulla 12 vakituista työntekijää. Vuoden 2025 keskimääräinen henkilötyömäärä oli 12 htv.

	2025	2024	2023
Henkilökunnan määrä	12	12	12
Maksetut palkat ja palkkiot, €	709 269	622 234	650 951

Talous

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

Yhtiön liikevaihto oli 18 179 960,19 € ja tilikauden voitto 1 177 661,58 €.

Perityt vuokrat ja käyttökorvaukset

	1.1 - 31.12.2025
Vuokra, keskivuokrien vaihteluväli (€/asm ² /kk)	9,08–16,40
Vuokra, keskiarvo (€/asm ² /kk)	11,85
Erillinen vesimaksu (€/hlö/kk)	20,00–27,50
Saunamaksu (€/kk)	14
Autopaikka lämmityspistokkeella (€/kk)	13
Autokatospaikka (€/kk)	25
Autotalli, kylmä (€/kk)	38
Autotalli, lämmin (€/kk)	58
Sähkölatauspaikka	24 €/kk + 25 snt/kWh

Talouden tunnusluvut

	2025	2024	2023
Liikevaihto (M€)	18,18	17,54	17,12
Liikevoitto (M€)	2,23	2,20	1,31
Liikevoitto-%	12,25	12,55	7,67
Omavaraisuusaste (%)	31,67	29,69	28,25
Oman pääoman tuotto (%)	6,15	5,61	1,94
Quick-ratio 1 (sisältää lyhytaikaisen vieraan pääoman)	0,59	0,61	0,32

Vuokranmääritysrajoitusten alaisten asuntojen liikevaihto oli 7,64 M€ vuonna 2025 ja 8,26 M€ vuonna 2024.

Lainojen hoito ja poistot

Pitkääikaista vierasta pääomaa yhtiöllä oli tilikauden lopussa 36 646 056,62 € (2024: 38 037 493,27 €). Tilikauden aikana lainoja lyhennettiin 3 492 224,76 € ja uutta lainaa nostettiin 2 200 000,00 €.

Poistoja tilikaudella tehtiin 2 842 249,59 €.

Lainoista maksettiin korkoa ja muita rahoituskuluja 1 078 644,68 (2024: 1 216 111,84 €). Tilikaudella lainojen keskikoroksi muodostui 2,64 % (2024: 2,93 %).

Talousarviovertailu

Lyhyt talousarviovertailu on tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Energian ja veden kulutus

Kulutustiedot	2025	2024	2023
Lämmitys (MWh)	20 388	22 311	22 773
Ominaiskulutus (kWh/hu-m ²)	160	174	178
Norm. ominaiskulutus (kWh/hu-m ²)	179	180	179
Uusiutuvan energian osuus	74 %	62 %	56 %
Vesi ja jätevesi (vesi-m³)	167 881	163 873	180 000
Ominaiskulutus (l/asukas,vrk)	133	132	134
Kiinteistösähkö (MWh)	2 228	2 277	2 410
Ominaiskulutus (kWh/hu-m ²)	17,5	17,8	18,8

Vakuutukset

Yhtiön vakuutusyhtiö oli 1.1.–31.12.2025 If Vahinkovakuutusyhtiö Oy.
Vakuutusmeklarina toimi Howden Finland Oy.

Isännöinti ja vuokravalvonta

Isännöinti, asumisneuvonta, vuokravalvonta ja asuntojen vuokraus toteutettiin oman henkilökunnan työnä.

Vuokraustoiminnan tunnuslukuja

	2025	2024	2023
Asuntojen taloudellinen käyttöaste	93,7 %	92,3 %	96,0 %
Päättyneet asuntojen vuokrasopimukset	501 kpl	465 kpl	544 kpl
Uudet asuntojen vuokrasopimukset	484 kpl	439 kpl	470 kpl
Asukkaiden vaihtuvuus	20,3 %	19,0 %	22,3 %

Kiinteistöhoito ja siivous

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

Taloushallinto ja maksuliikenne

Kirjanpito, taloushallinto, maksuliikenne ja palkanlaskenta hankittiin ostopalveluna Numera Palvelut Oy:ltä ja perintäpalvelut Revire Perintä Oy:ltä. Myyntireskontra toteutettiin omana työnä.

Yhtiö kuuluu Kymenlaakson Osuuspankissa olevaan Kotka-konsernin konsernitiliin.

Korjaukset ja rakentaminen

Vuosikorjauksiin käytettiin tilikaudella yhteensä 4,71 M€ eli 3,08 €/hu-m²/kk. Tästä summasta asuinhuoneistojen korjauksiin kohdistui 2,79 M€.

Vuoden 2025 investointien toteuma oli 2,70 M€. Uudisrakennuskohteita ei toteutettu.

Merkittävimpiä investointeja olivat vuodelta 2024 jatkunut Äijänkatu 6:n linjasaneeraus sekä syksyllä 2025 käynnistynyt asuntomuutoksia sisältävä linjasaneeraus kohteessa Ilmarisenkatu 13. Ilmarisenkatu 13:n hanke jatkuu vuonna 2026 ja sen kustannukset kirjautuvat vuoden 2026 investointien toteumaan.

Lisäksi korjausinvestointeina toteutettiin

- hissien peruskorjaus kohteissa Kauppakatu 13 ja Ruununmaankatu 6,
- julkisivujen kunnostus kohteessa Loitsutie 4,
- ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen kohteissa Ruotsinsalmenkatu 22a ja Valkamakatu 7 sekä
- maalämpöjärjestelmän asennus kohteeseen Mäntykankaan Tukiasunnot.

Seitsemän asuntoa sisältävä rivitalokohde Länsirinteentie 3 purettiin. Muita realisoimattomia ei tehty.

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

Asukasdemokratia

Asukasdemokratian toteuttamista ohjaa laki yhteishallinnosta vuokrataloissa.

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

Kevään yhdyshenkilökokous pidettiin 25.3.2025. Kokouksessa käsiteltiin tilinpäätös ja toimintakertomus vuodelta 2024, asukaskyselyn tulokset sekä muut ajankohtaiset asiat.

Syksyn yhdyshenkilökokous pidettiin 13.10.2025. Kokouksessa käsiteltiin talousarvio vuodelle 2026, vuokrat ja käyttökorvaukset vuodelle 2026, korjaushankkeet 2026 sekä muut ajankohtaiset asiat.

Asukastoimikunnat kokoontuivat omatoimisesti ja lisäksi kokouksia järjestettiin Kotkan Asuntojen toimesta.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan Kotkan väkiluku laski vuoden 2025 kuluessa 129 henkilöllä. KEHA-keskuksen työvälistilaston mukaan Kaakkois-Suomen ja Kotkan työttömien työnhakijoiden määrä nousi selvästi vuoden 2025 aikana. Kotkan työttömyysaste oli vuoden lopulla 17,2 %.

Rakennusten ylläpidon kustannusten kasvu oli nopeaa vuodesta 2021 vuoden 2023 puoliväliin asti. Sen jälkeen kiinteistön ylläpidon kustannuskehitys on ollut maltillista. Tilastokeskuksen mukaan asuinkerrostalon ylläpitokustannusten vuosimuutos oli vuoden kolmannella neljänneksellä +2,5 %.

Kotkan Asuntojen ylläpitokustannukset nousivat edellisvuodesta maltilliset 1,4 %. Kaukolämmön hinta nousi noin 6 %, mutta lauhan vuoden ja energiankulutuksen vähenemisen johdosta lämmityskustannukset pysyivät edellisvuoden tasolla.

Yhtiön korkokustannukset kääntyivät laskuun useamman nousuvuoden jälkeen. Lainojen kesvikorko laski 2,9 %:n tasolta 2,6 %:iin, mikä alensi korkokustannuksia noin 137 t€.

Tilikauden tulos ylitti selvästi budjetin. Pääasiallisina tekijöinä olivat budjetoitua huomattavasti alhaisempina toteutuneet lämmitys-, korko- ja asuntoremonttikustannukset.

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2025 Suomessa vuokrat laskivat vapaarahoitteisissa asunnoissa keskimäärin -0,8 % ja nousivat ARA-asunnoissa 2,8 %. Kasvukeskuksissa perheasuntojen kysyntä alkoi jo hieman piristyä, mutta erityisesti pienistä asunnoista

oli ylitarjontaa. Kotkassa tilanne on erilainen ja kysyntä painottui edelleen vahvasti pieniin asuntoihin.

Kotkan Asuntojen keskimääräinen vuokrankorotus oli 3,3 % vuodelle 2025 ja 1,9 % vuodelle 2026. Kotkan Asuntojen keskivuokra vuonna 2025 oli 11,85 €/asm²/kk, kun ARA-asuntojen valtakunnallinen keskivuokra pääkaupunkiseudun ulkopuolella oli vuoden lopulla 12,37 €/asm²/kk.

Toteutetut asumistuen leikkaukset, vuokratasoista jälkeen jääneet perustoimeentulossa hyväksyttävät asumismenojen rajat sekä seudun kohonnut työttömyys ovat heikentäneen asukkaiden vuokranmaksukykyä. Vuokranmaksun vaikeudet ovat kasvaneet ja monet vuokralaiset ovat joutuneet etsimään pienempää ja halvempaa vuokra-asuntoa.

Asuntojen taloudellinen käyttöaste oli vuoteen 2025 lähdetessä vajaat 92 %, nousi kevään aikana yli 94,5 %:n tasolle ja putosi vuoden lopulla taas lähes 92 %:iin. Vaihdtelu johtui seudun suurten rakennushankkeiden työntekijämäärän muutoksista. Muilta osin asuntojen kysyntä pysyi vakaana ja koko vuoden käyttöasteeksi muodostui 93,7 %.

Seitsemän asunnon rivitalo osoitteessa Länsirinteentie 3 purettiin keväällä 2025. Vuoden 2026 alussa tehtiin päätös 33 asunnon purkamisesta kohteissa Taatonkatu 1 ja Päivärannantie 36.

Seuraavalle uudisrakennushankkeelle tehtiin hankesuunnittelua, mutta investointipäätöstä ei vielä tehty.

Vuoden 2025 investoinnit olivat peruskorjaushankkeita. Merkittävimpinä vuodelta 2024 jatkunut linjasaneeraus kohteessa Äijänkatu 6 sekä vuodelle 2026 jatkuva asuntomuutoksia sisältävä perusparannus kohteessa Ilmarisenkatu 13.

Energiayhteisömallinen aurinkoenergian pilottihanke toteutettiin yhteistyössä Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulu XAMKin kanssa kohteeseen Valkamakatu 11. Maalämpöjärjestelmä asennettiin kohteessa Mäntykankaan tukiasunnot.

Yhtiön toimesta asennettiin keväällä 2025 uudet palovaroittimet kaikkiin asuntoihin, joissa ei ole sähköverkkoon kytkettyjä palovaroittimia. Varoittimien ylläpito otettiin samalla vuokranantajan vastuulle.

Uudet taloushallinnon ja palkanlaskennan ohjelmistot sekä tilikartta otettiin käyttöön vuoden 2025 alussa.

Yhtiön viestintää ja markkinointia toteutettiin viestinnän vuosikellon ja markkinointisuunnitelman mukaisesti. Asukkaille ja muulle yleisölle kerrottiin yhtiöstä ja asumiseen liittyvistä asioista yhtiön sosiaalisen median kanavissa, verkkosivuilla sekä kaksi kertaa vuodessa ilmestyvässä Kotipesä-asiakaslehdessä. Asukastapahtuma järjestettiin FC KTP:n Veikkausliiga-ottelun yhteydessä 7.7.

Tammikuussa 2026 tehdyn asukastyytyväisyystutkimuksen arvosanojen keskiarvoksi saatiin 3,35 (2025: 3,39) asteikolla 1–4.

Merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

Asuntojen arvon kehitys ja yleinen vuokrataso eivät ole seuranneet ylläpidon kustannustason nousun mukana, mikä on heikentänyt asuntojen vuokrauksen kannattavuutta. Kustannusten nousu on kuitenkin taittunut ja toimintaedellytykset ovat tasaantuneet. Kotkan alueen vuokratason kehitys, väestön väheneminen ja asuntojen mahdollinen ylitarjonta haastavat yhtiötä pitkällä aikajänteellä.

Olennaista on pitää asuntojen käyttöaste korkeana ja välttää käyttöasteen laskusta aiheutuva vuokratulojen menetys. Kysynnän laskun taustalla on seudun väestötappio, väestön ikääntyminen ja perhekoon pienentyminen. Pitkälti näiden tekijöiden takia asuntokanta ei ole asuntokooltaan ja sijainniltaan täysin kysyntää vastaavaa. Kotkan Asuntojen rakennuskanta on valtaosin rakennettu 1960–90 luvuilla. 1960–1970-lukujen huoneistoista suurin osa on tilavia kolmioita ja kaksioita, joiden kysyntä on vähäistä. Toimintaympäristön muutos edellyttää jatkossakin toiminnan sopeuttamista ja suunnitelmallisten realisointien toteuttamista purkamalla.

Yhtiöllä on useimpien vuokrataloyhtiöiden tapaan suuri lainakanta ja sen myötä merkittävä korkoriski. Korkoriskiä hallitaan lainasalkun rakenteella, jossa korkosuojaavat kiinteäkorkoiset lainat ja korkotukilainat. Koronvaihtosopimuksia ei ole tehty, mutta niiden käyttö on tarvittaessa mahdollista. Kohtuuhintaisen rahoituksen saanti on edellytyksenä riittävän investointitason toteutumiselle ja omaisuuden arvon ylläpitämiselle.

Rakennusten ja muun kiinteän omaisuuden vahingoilta on suojauduttu kattavilla vakuutuksilla, rakennusten säännöllisillä turvallisuustarkastuksilla, ennakoidulla kunnossapidolla, teknisten järjestelmien etävalvonnalla, turvallisuusohjeistuksilla ja vuodesta 2025 alkaen yhtiön toimesta ylläpidettävillä palovaroittimilla.

Arvio tulevasta kehityksestä

Koko maan tasolla ara-asuntojen vuokrien nousu on tasaantunut, eikä suuria korotuspaineita ole näköpiirissä. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat ovat jopa laskeneet, mutta niiden voidaan ennustaa kääntyvän nousuun, kun asuntojen kysyntä elpyy. Uudisrakentamisen alhainen volyymi tulee johtamaan asuntojen kysynnän kasvuun kasvukeskuksissa.

Vuokra-asuminen on säilyttänyt suhteellisen kilpailukykynsä omistusasumiseen nähden, eikä se ole heikentymässä. Pidemmän ajan trendinä on vuokra-asumisen lisääntyminen omistusasumisen kustannuksella.

Kotkan Asunnot tulee toteuttamaan lähivuosina maltillisia vuokrankorotuksia kustannusten nousun myötä. Näköpiirissä ei ole tarvetta suurille kertakorotuksille.

Venäjän kaupan ja rajaliikenteen pysähtyminen koettelee edelleen Kotkan talousaluetta, mutta samaan aikaan on vireillä useita merkittäviä teollisia hankkeita. Alueella on toteutuksessa ja suunnitteilla mittavia investointeja, jotka vaikuttavat olennaisesti myös rakennusalan työllisyyteen ja vuokra-asuntojen kysyntään erityisesti rakentamisaikana.

Seudun investointien rakentamisvaiheen työvoiman käyttöön tarvitaan asuntoja, mikä näkyy asuntojen kysynnässä jaksoittain seuraavien vuosien aikana. Tämä kysyntä ei ole tasaista vaan riippuu hankkeiden rakentamisaikatauluista.

Asuntokysyntä painottuu edelleen voimakkaasti keskeisillä paikoilla oleviin kompakteihin huoneistoihin. Kysytyimpiä asuntoja ovat pienet kaksiot ja yksiöt palveluiden ääreltä.

Yhtiön strategian linjausten mukaisesti asuntokantaa muokataan kysyntää vastaavaksi, mikä tarkoittaa tulevien vuosien kuluessa rakennusten realisoitja ensisijaisesti purkamalla, asuntomuutoksia peruskorjausten yhteydessä, sekä taloudellisten reunaehtojen täytyessä uudisrakentamista. Seuraamme tiiviisti seudun teollisten investointien käynnistymistä ja vaikutusta asuntojen kysyntään. Niillä on merkittävä vaikutus myös Kotkan Asuntojen realisointien ajoitukseen.

Tavoitteena on, että seuraava uudiskohde valmistuu vuonna 2028.

Yhtiö tähtää jatkossakin asiakastyytyväisyyden lisäämiseen sekä asuntojen käyttöasteen pitämiseen korkealla asiakaslähtöisen palvelun sekä laadukkaiden asuntojen kautta. Lisäksi yhtiö tekee pitkäjänteistä työtä parantaakseen vuokra-asumisen mainetta houkuttelevana vaihtoehtona omistusasumiselle.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelystä

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 1 177 661,58 € kirjataan yhtiön vapaaseen pääomaan edellisten tilikausien voitto- ja tappiutilille. Osinkoa ei makseta.

TILINPÄÄTÖS

Tase

VASTAAVAA	31.12.2025	31.12.2024
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	483,13	724,69
Aineelliset hyödykkeet	56 258 485,59	56 404 695,40
Sijoitukset	2 522 793,43	2 518 458,22
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	58 781 762,15	58 923 878,31
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset	3 484 442,37	3 607 377,02
Rahat ja pankkisaamiset	0,00	243,74
VAIHTUVAT VASTAAVAT	3 484 442,37	3 607 620,76
VASTATTAVAA	62 266 204,52	62 531 499,07

VASTATTAVAA	31.12.2025	31.12.2024
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	4 600 612,55	4 600 612,55
Edellisten tilikausien voitot/tappiot	13 944 019,94	12 931 628,57
Tilikauden voitto / tappio	1 177 661,58	1 012 391,37
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	19 722 294,07	18 544 632,49
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma	36 646 056,62	38 037 493,27
Lyhytaikainen vieras pääoma	5 897 853,83	5 949 373,31
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	42 543 910,45	43 986 866,58
VASTATTAVAA	62 266 204,52	62 531 499,07

TULOSLASKELMA

	<u>1.1 .- 31.12.2025</u>	<u>1.1 .- 31.12.2024</u>
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vuokrat	17 054 937,27	16 422 787,59
Käyttökorvaukset	1 125 022,92	1 114 541,02
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	18 179 960,19	17 537 328,61
MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT	123 249,38	114 059,84
HENKILÖSTÖKULUT	833 518,46	738 427,44
-POISTOT	2 842 249,59	2 446 405,94
MUUT KULUT		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	511 224,03	593 356,43
Käyttö ja huolto	1 043 451,52	976 020,44
Puhdetaanapito	511 837,32	483 205,69
Lämmitys	2 146 792,98	2 160 524,12
Vesi- ja jätevesi	928 134,10	874 715,00
Sähkö ja kaasu	395 061,19	392 518,64
Jätehuolto	516 119,39	497 745,79
Vahinkovakuutukset	210 979,26	193 395,64
Vuokrat	852 495,16	741 892,86
Kiinteistövero	442 877,83	447 912,25
Korjaukset	4 710 566,01	4 795 803,85
Muut hoitokulut	53 801,17	0,00
Luottotappiot	77 464,14	108 032,19
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	12 400 804,10	12 265 122,90
MUUT KULUT YHTEENSÄ	12 400 804,10	12 265 122,90
LIKEVOITTO	2 226 637,42	2 201 432,17
RAHOITUSTUOTOT JA –KULUT		
Muut korko- ja rahoitustuotot	29 668,84	27 071,04
Korkokulut ja muut rahoituskulut	1 078 644,68	1 216 111,84
RAHOITUSTUOTOT JA –KULUT YHTEENSÄ	1 048 975,84	1 189 040,80
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	1 177 661,58	1 012 391,37
TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
TILIKAUDEN VOITTO	1 177 661,58	1 012 391,37