



Kouvolan
Asunnot Oy

TOIMINTAKERTOMUS
JA TILINPÄÄTÖS

1.1.-31.12.2021

Sisällys

Toimintakertomus.....	1
Talousarviovertailu.....	5
Tuloslaskelma.....	6
Tase.....	7
Rahoituslaskelma.....	9
Liitetiedot.....	10
Luettelo kirjanpitokirjoista ja aineistoista.....	16
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	17
Tilintarkastajien merkinnät.....	17

TOIMINTAKERTOMUS

Tilikausi Yhtiön tilikausi oli 1.1. - 31.12.2021.

Yhtiökokoukset Yhtiökokouksia pidettiin kolme (3) tilikauden aikana.

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 12.5.2021, jossa käsiteltiin varsinaiselle yhtiökokoukselle yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluvat asiat.

HALLINTO

Hallitus	1.1.2021 – 28.9.2021	29.9.2021 – 31.12.2021
	Kuutti Petri, puheenjohtaja Mikkola Markku, varapuheenjohtaja Eloranta Maria Leppänen Annika Paloranta Pertti Savolainen Eveliina Silén Jukka	Palmros Juhani, puheenjohtaja Taiveaho Satu, varapuh.johtaja Hasu Eero (asukasjäsen) Hyvönen Tuovi (asukasjäsen) Hyytiäinen Sari 14.12.2021 alk. Lampiranta Toni Lehtilä Jaana 13.12.2021 asti Nyberg Timo Peltola Pulla Pyötsiä Johanna Rouvari Sinikka Seppälä Kirsi

Varajäseniä ei valittu. Varajäsenien valinta on poistettu yhtiöjärjestyksestä 9.11.2021.

Hallitus kokoontui yhteensä 11 kertaa tilikauden aikana.

Tilintarkastajat BDO Auditor Oy, päävastuullinen tilintarkastaja Ulla-Maija Tuomela.

Henkilöstö Yhtiöllä oli 31.12.2021 työsuhteessa 21 henkilöä (20).

Palkat ja palkkiot tilikaudelta olivat 1.069.117,27 (1.021.193,84) euroa.

TALOUS Yhtiön liikevaihto oli 23.254.828,27euroa (23.119.856,39) ja taseen loppusumma on 109.454.216,64 euroa (113.756.954,51).

Yhtiön maksuvalmius oli hyvä.

Tunnusluvut	2021	2020
Liikevaihto milj. €	23,3	23,1
Liikevoitto milj. €	0,8	1,9
Liikevoitto- % liikevaihdosta	3,6	8,3
Oman pääoman tuottoaste	-0,7	3,5
Qvick Ratio, Arava	1,1	1,5
Omavaraisuusaste, %	21,9	21,1
Vuokraelka -%	1,9	2,0
Käyttöaste- %	90,7	89,9

Vuokraustoiminta	<p>Asukasvalintoja tehtiin tilikauden aikana vuokra-asuntoihin 703 (633) ja opiskelija-asuntoihin 141 (168). Asuntohakemuksia 31.12.2021 oli 717.</p> <p>Saamiset kiinteistön tuotoista olivat 440.254,55 euroa (452.453,23), joka on 1,9 % vuosittaisesta liikevaihdosta. Saamiset muodostuvat tilikausilta 2019 - 2021.</p> <p>Luottotappioiksi kirjattiin pääosin vuoden 2018 saatavat ja epävarmat saatavat yhteensä 36.343,23 euroa (51.798,79). Jälkiperintätuottoja kertyi 13.306,17 euroa (7.264,52).</p> <p>Tyhjänä olon takia asuinhuoneistovuokria jäi saamatta noin 2.333.395 euroa (2.547.315).</p>
Isännöinti	<p>Yhtiö isännöi Anjalankosken Nuorten Tuki ry:tä.</p> <p>Lisäksi yhtiö hoitaa osaa Kouvolan kaupungin asuntojen vuokravalvonnasta.</p>
Vieras pääoma	<p>Lainoja lyhennettiin velkakirjaehtojen mukaisesti 4.832.570,04 euroa (5.004.901,82). Uusia lainoja ei nostettu (0), mutta Kiinteistö Oy Pihlajakaran sulautumisessa yhtiölle tuli lainoja 109.071,32 euroa. Lainapääoma 31.12.2021 oli 79.616.413,94 euroa (84.339.912,66). Lainojen korkokulut olivat 875.823,39 euroa (921.848,63).</p>
Talousarvion toteutuminen	<p>Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä.</p> <p>Henkilöstökulut alittuivat 10.645 euroa. Kiinteistön hoitokulut yhteensä ylittivät noin 818.000 eurolla. Hallintokulut ylittivät arvioidusta noin 164.915 euroa. Arvioidut käytön ja huollon, ulkoalueiden huollon sekä siivouksen kuluerät yhteensä alittivat 72.795 euroa. Lämmitys- kustannusten noususta johtuen arvioidut lämmitys-, vesi- ja jätevesi- sekä sähkökulut ylittivät budjetoidun noin 240.600 euroa. Jätehuolto, vakuutus- ja vuokratulot alittuivat arvioidusta 41.750 euroa. Kiinteistövero perittiin 37.738 euroa arvioitua enemmän. Korjauskuluihin varattu määrä ylittyi noin 502.350 euroa. Muihin hoitokuluihin kirjautui mm. myytyjen osakeomistusten luovutustappiot ja Kiinteistö Oy Pihlajakaran sulautumisesta aiheutunut fuusiotappio. Muut hoitokulut ylittivät arvioidun noin 46.980 euroa. Hoitokuluista vähennettävää arvonlisäveroa kertyi 52.670 enemmän kuin oli arvioitu. Oman käytön arvonlisävero alitti talousarvion 7.306 eurolla. Rahoitustuotot ylittivät arvioidusta 15.656 euroa. Rahoituskuluihin oli talousarviossa arvioitu osakehuoneistojen rahoitusvastikkeet ja korkomenot varautuen mahdolliseen korkojen nousuun. Rahoituskulut alittuivat noin 224.240 euroa. Asuintalovaroja purettiin 488.000 euroa ja uutta muodostettiin 669.600 euroa.</p>
Energia-asiat	<p>Kiinteistöjen energiankulutuksen hallinta sekä energiatehokkuuden huomioiminen peruskorjauksissa ja ylläpidossa on yksi yhtiön keskeisistä strategisista linjauksista. Vuonna 2020 käyttöön otetun kulutusseuranta-</p>

järjestelmän kehittämistä jatkettiin ja uusia toimintamalleja otettiin käyttöön. Kiinteistöjen liittämistä etäkäyttöön energianhallinnan osalta jatkettiin myös.

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistö- ja omaisuusvakuutukset sekä oikeusturva- ja toiminnanvastuuvakuutus If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:stä. Henkilöstön eläkevakuutus on Kuntien eläkevakuutuksesta ja muut työnantajan lakisääteiset sosiaalivakuutukset If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:stä. Johdon vastuuvakuutus uudistettiin myös vuodelle 2022.

Yhtiöllä on vakuutusmeklariliikkeen Howden Finland Oy:n kanssa sopimus vakuutusten hoidosta.

Henkilöstö

Yhtiön palveluksessa on 21 henkilöä. Työterveyspalveluissa yhteistyökumppani on Mehiläinen Oy.

Sairaslomapäivien määrä oli vakinaisen henkilöstön osalta keskimäärin 11 päivää / henkilö. Pitkäaikainen työkyvyttömyys pois lukien sairauslomapäivät 1,4 päivää / henkilö.

Ympäristö

Kiinteistöjen jätehuollossa noudatetaan jätteen lajittelua koskevaa säännöstöä ja ohjeistusta. Asukkaita on ohjeistettu jätelajitteluasioissa tiedotteiden avulla. Kiinteistöjen jättepisteiden hoidossa tehdään yhteistyötä myös paikallisten järjestöjen kanssa.

Olenneiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Jatkuneella koronatilanteella ei ole ollut merkittävää vaikutusta yhtiön toimintaan. Huoneistojen taloudellinen käyttöaste on kuluneen vuoden aikana noussut hieman aikaisemmasta vuodesta.

Kiinteistöstrategian mukaisten hankkeiden suunnittelu ja hankinta aloitettiin suunnitelmien mukaisesti. Suunniteltujen peruskorjaushankkeiden toteutus aloitetaan vuonna 2022.

Arvio Kouvolan Asunnot Oy:n todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Lähivuosien näkymät yhtiön toiminnalle ja kehittymiselle ovat neutraalit. Merkittävimmän riskin toiminnalle luo Kouvolan väestön lukumäärän lasku sekä yksityisten vuokranantajien tarjoamat asunnot. Edellä mainitut syyt edellyttävät kiinteistökannan sopeuttamista vastaamaan kysyntää sekä lisäävät kiinteistökannan peruskorjaustarvetta. Kouvolan sisällä alueellinen tarjonta ei vastaa kysyntää ja edellyttää kiinteistökannan uudistamista ja purkua. Tilikauden päättymisen ajankohtana ei tiedossa ole muutoksia, jotka aiheuttaisivat merkittäviä poikkeamia yhtiön toimintaan tai vakavaraisuuteen.

Vastuullisuus, sisältäen ympäristö- sekä taloudellisen ja sosiaalisen vastuun, tulee olemaan mukana yhtiön toiminnassa vastuullisuusohjelman muodossa.

Konsernisuhteet Yhtiön osakepääomaa on 16.645.181,28 euroa. Kaikki yhtiön 9.907.846 osaketta ovat Kouvolan kaupungin omistuksessa. Kiinteistö Oy Pihlajakaran sulautuminen rekisteröitiin 1.8.2021. Yhtiöllä on Asunto Oy Elopuisto –niminen tytäryhtiö Kouvossa. Omistusosuus on 84,1 %.

Arvio merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Suurimpia epävarmuustekijöitä yhtiön toiminnassa ovat asuntojen kysynnän muutokset, alueellinen väestökehitys ja pidempiaikainen korkojen kehittyminen. Yhtiö on suojannut lainasalkkunsu erilaisin toimenpitein eli välittömiä riskejä hetkellisistä koronmuutoksista ei ole.

Asuntojen kysynnän ja tarjonnan kohtaaminen edellyttää jatkuvaa seuranta reagoimista muutoksiin. Tähän työkaluna toimii kiinteistöille laadittu salkutus, jota tarkastellaan vuosittain.

Tilikauden tulos Yhtiön tulos osoittaa 88.049,87 euron suuruista tappiota, joka päätettiin esittää siirrettäväksi voitto/tappio -tilille. Osinkoa ei jaeta.

KOUVOLAN ASUNNOT OY

Hallitus

TALOUSARVIOVERTAILU

	Tot. 2021	Budjetti	Ero €	Tot. %
LIKEVAIHTO				
Vuokrat	23 629 192,20	23 341 495,00	-287 697,20	101,2
Käyttökorvaukset	181 118,98	189 905,00	8 786,02	95,4
./. ALV kiinteistön tuotoista	-555 482,91		555 482,91	
Liikevaihto yhteensä	23 254 828,27	23 531 400,00	276 571,73	98,8
Muut kiinteistön tuotot	21 802,01	15 000,00	-6 802,01	145,3
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	1 069 117,27	1 083 800,00	14 682,73	98,6
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	191 013,29	189 380,00	-1 633,29	100,9
Muut henkilösivukulut	26 404,86	24 000,00	-2 404,86	110,0
Henkilöstökulut yhteensä	1 286 535,42	1 297 180,00	10 644,58	99,2
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	4 264 069,13	5 145 349,00	881 279,87	82,9
Poistot ja arvonalentumiset yht.	4 264 069,13	5 145 349,00	881 279,87	82,9
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	599 915,73	435 000,00	-164 915,73	137,9
Käyttö ja huolto	2 936 012,89	2 940 000,00	3 987,11	99,9
Ulkoalueiden huolto	34 512,76	105 000,00	70 487,24	32,9
Siivous	146 679,21	145 000,00	-1 679,21	101,2
Lämmitys	3 635 780,13	3 302 000,00	-333 780,13	110,1
Vesi ja jätevesi	1 322 868,30	1 385 000,00	62 131,70	95,5
Sähkö ja kaasu	575 957,78	607 000,00	31 042,22	94,9
Jätehuolto	532 604,46	555 500,00	22 895,54	95,9
Vahinkovakuutukset	373 370,36	370 000,00	-3 370,36	100,9
Vuokrat	1 442 774,62	1 465 000,00	22 225,38	98,5
Kiinteistövero	1 006 737,56	969 000,00	-37 737,56	103,9
Korjaukset	4 167 398,82	3 545 500,00	-621 898,82	117,5
./. Saadut vakuutuskorvaukset	-119 551,09		119 551,09	
Muut hoitokulut	317 037,90	270 054,00	-46 983,90	117,4
./. Alv kiinteistön hoitokuluista	-202 671,48	-150 000,00	52 671,48	135,1
Oman käytön alv	85 493,95	92 800,00	7 306,05	92,1
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	16 854 921,90	16 036 854,00	-818 067,90	105,1
Luottotappiot ja oikaisuerät	-22 626,83	-41 000,00	-18 373,17	55,2
L I I K E V O I T T O / -TAPPIO	848 477,00	1 026 017,00	177 540,00	82,7
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vast.sij.	14 300,00		-14 300,00	
Muut korko- ja rahoitustuotot	24 579,55	23 223,00	-1 356,55	105,8
Korko- ja muut rahoituskulut	1 044 212,44	1 268 451,00	224 238,56	82,3
Rahoitustuotot ja -kulut yht.	-1 005 332,89	-1 245 228,00	-239 895,11	80,7
VOITTO/TAPPIO ENNEN TP.SIIR.	-156 855,89	-219 211,00	-62 355,11	71,6
Tilinpäätössiirrot				
Poistoeron muutos	250 762,26		-250 762,26	
Veroper. varausten muutos	-181 600,00	219 211,00	400 811,00	-82,8
Tilinpäätössiirrot yhteensä	69 162,26	219 211,00	150 048,74	31,6
Muut välittömät verot	356,24		-356,24	
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	-88 049,87	0,00		

TULOSLASKELMA

	2021/1 - 2021/12	2020/1 - 2020/12
LIIKEVAIHTO		
Vuokrat	23 629 192,20	23 515 693,71
Käyttökorvaukset	181 118,98	177 117,11
./. ALV kiinteistön tuotoista	-555 482,91	-572 954,43
Liikevaihto yhteensä	23 254 828,27	23 119 856,39
Muut kiinteistön tuotot	21 802,01	37 237,59
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	1 069 117,27	1 021 193,84
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	191 013,29	178 494,66
Muut henkilösivukulut	26 404,86	22 587,35
Henkilöstökulut yhteensä	1 286 535,42	1 222 275,85
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	4 264 069,13	4 654 177,49
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	599 915,73	376 659,51
Käyttö ja huolto	2 936 012,89	2 654 248,59
Ulkoalueiden huolto	34 512,76	60 270,15
Siivous	146 679,21	143 576,31
Lämmitys	3 635 780,13	2 862 993,23
Vesi ja jätevesi	1 322 868,30	1 168 249,99
Sähkö ja kaasua	575 957,78	593 701,15
Jätehuolto	532 604,46	540 104,14
Vahinkovakuutukset	373 370,36	362 016,78
Vuokrat	1 442 774,62	1 455 193,77
Kiinteistövero	1 006 737,56	954 967,71
Korjaukset	4 167 398,82	4 574 058,92
./. Saadut vakuutuskorvaukset	-119 551,09	-723 157,82
Muut hoitokulut	317 037,90	400 909,19
./. Alv kiinteistön hoitokuluista	-202 671,48	-197 315,37
Oman käytön alv	85 493,95	85 582,99
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	16 854 921,90	15 312 059,24
Luottotappiot ja oikaisuerät	-22 626,83	-44 534,27
LIKEVOITTO / -TAPPIO	848 477,00	1 924 047,13
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vast.sij.	14 300,00	4 400,00
Muut korko- ja rahoitustuotot	24 579,55	21 872,19
Korko- ja muut rahoituskulut	1 044 212,44	1 114 475,28
Rahoitustuotot ja -kulut yht.	-1 005 332,89	-1 088 203,09
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINP.SIIR/VER.	-156 855,89	835 844,04
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	250 762,26	145 190,60
Veroper. varausten muutos	-181 600,00	-1 220 000,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä	69 162,26	-1 074 809,40
Muut välittömät verot	356,24	0,00
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	-88 049,87	-238 965,36

T A S E

	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	3 505 480,75	3 459 433,66
Liittymismaksut	1 858 195,44	1 849 298,30
Omistuskiinteistöt	90 721 434,54	94 458 204,80
Koneet ja kalusto	81 727,80	66 935,55
Muut aineelliset hyödykkeet	61 681,68	76 712,02
Enn.maksut ja kesker.hankinnat	518 343,02	96 443,09
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	96 746 863,23	100 007 027,42
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yr.	144 401,93	244 771,76
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	3 161 787,26	3 278 598,97
Muut osakkeet ja osuudet	5 210 281,00	5 116 130,78
Muut saamiset	77 845,92	76 904,07
Sijoitukset yhteensä	8 594 316,11	8 716 405,58
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	105 341 179,34	108 723 433,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Siirtosaamiset	23 450,00	23 450,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	23 450,00	23 450,00
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	440 254,55	452 453,23
Saamiset saman konsernin yr.	1 478 438,83	2 639 330,20
Siirtosaamiset	48 529,07	141 671,16
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 967 222,45	3 233 454,59
Rahat ja pankkisaamiset	2 122 364,85	1 776 616,92
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 113 037,30	5 033 521,51
VASTAAVAA YHTEENSÄ	109 454 216,64	113 756 954,51

T A S E

	31.12.2021	31.12.2020
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	16 645 181,28	16 645 181,28
Muut rahastot		
Yhtiöjärjestyksen muk.rahastot		
Muut rahastot		
Edellisten tilik. voitto/tappio	-759 691,07	-520 725,71
Tilikauden voitto/tappio	-88 049,87	-238 965,36
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	15 797 440,34	15 885 490,21
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Kertynyt poistoero	3 413 192,02	3 663 954,28
Asuintalovaraukset	6 853 234,41	6 528 124,84
Tilinpäätössiirtojen kertymä yht.	10 266 426,43	10 192 079,12
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	73 231 845,64	77 959 052,71
Saadut ennakot	6 946,00	34 494,00
Velat omistusyhteisyrityksille	1 502 957,30	1 555 789,95
Pitkäaikainen vieras pääoma	74 741 748,94	79 549 336,66
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	4 817 207,00	4 757 721,00
Saadut ennakot	189 488,99	196 159,19
Ostovelat	1 158 488,96	965 884,43
Velat saman konsernin yr.	899 501,96	607 527,79
Muut velat	1 203 417,11	1 216 740,44
Siirtovelat	380 496,91	386 015,67
Lyhytaikainen vieras pääoma	8 648 600,93	8 130 048,52
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	83 390 349,87	87 679 385,18
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	109 454 216,64	113 756 954,51

RAHOITUSLASKELMA

2021

2020

LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA

Voitto/tappio ennen tilinp.siiroja ja veroja	-156 855,89	835 844,04
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	4 264 069,13	4 654 177,49
Rahoitustuotot ja -kulut, osinkotuotot	1 005 332,89	1 088 203,09
 Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	 5 112 546,13	 6 578 224,62
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaam. lisäys(-)/vähenn.(+)	1 266 232,14	-1 130 356,71
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lis.(+)/väh.(-)	470 955,04	331 147,05
Liiketoiminnan rahavirta enn. rahoituseriä ja korkoja	6 849 733,31	5 779 014,96
 Maksetut korot ja muut liiketoim. rahoituskulut	 -1 053 512,31	 -1 118 622,28
Saadut korot liiketoiminnasta	38 879,55	26 272,19
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	5 835 100,55	4 686 664,87
 A. Liiketoiminnan rahavirta	 5 835 100,55	 4 686 664,87

INVESTOINTIEN RAHAVIRTA

Investoinnit aineell. ja aineettomiin hyödykkeisiin	-765 853,90	-229 195,88
+ Saadut avustukset inv.	0,00	0,00
B. Investointien rahavirta	-765 853,90	-229 195,88

RAHOITUKSEN RAHAVIRTA

Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	-4 832 570,04	-5 004 901,82
Pitkäaikaisten lainojen nostot	109 071,32	0,00
C. Rahoituksen rahavirta	-4 723 498,72	-5 004 901,82

Kassavarojen muutos (A+B+C)

	345 747,93	-547 432,83
--	-------------------	--------------------

Rahat ja pankkisaamiset 1.1.

1 776 616,92

2 324 049,75

Rahat ja pankkisaamiset 31.12.

2 122 364,85

1 776 616,92

Kassavarojen muutos**345 747,93****-547 432,83**

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Arvostusperiaatteet ja -menetelmät

Pysyvät vastaavat on arvostettu hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Saadut avustukset on kirjattu hankintameno vähennykseksi. Rahoitusomaisuus ja saamiset on arvostettu nimellisarvoon.

Jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Pysyvien vastaavien hankintameno poistetaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Tuloslaskelmassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta.

Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet

Kuluvan käyttöomaisuuden ja aktivoitujen muiden pitkävaikutteisten menojen suunnitelman mukaiset poistot on laskettu hankintamenoista arvioidun taloudellisen vaikutusajan mukaisin poistoin. Poistosuunnitelma on vahvistettu 1.1.2010. Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ja vuotuiset poistoprosentit ovat seuraavat:

Aineettomat hyödykkeet		
Väestösuojaoikeudet	10 v	tasapoisto
Atk-ohjelmat	5 v	tasapoisto
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet		ei poistoa
Liittymismaksut		ei poistoa
Asuinrakennukset	50 v	tasapoisto
Rakennelmat	5 v	tasapoisto
Rakennuksen koneet ja laitteet	25 %	menojäännöspoisto
Väestösuojat	10 v	tasapoisto
Koneet ja kalusto	25 %	menojäännöspoisto
Toimistokoneet ja -kalusto	25 %	menojäännöspoisto
Asfaltointi	10 v	tasapoisto

Perusparannushankkeille määritellään oma poistosuunnitelma, pienemmät lisäykset suhteutetaan alkuperäisen hankkeen poistoaikaan. Pienhankinnat ja hyödykkeet, joiden todennäköinen taloudellinen käyttöaika on alle kolme vuotta, kirjataan vuosikuluksi.

Tuotot, jotka on saatu osuuksista muissa yrityksissä	2021	2020
Osinkotuotto	14 300,00	4 400,00

Rahoitustuottojen ja kulujen erittely

Korkotuotot	14 815,36	14 573,62
Perintätuotot	9 764,19	7 298,57
Rahoitustuotot	24 579,55	21 872,19
Korkokulut	876 149,57	921 859,81
Muut rahoituskulut	15 700,88	15 619,21
Pääomavastikkeet	152 361,99	176 996,26
Rahoituskulut	1 044 212,44	1 114 475,28

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2021	2020
AKTIVOIDUT KORKOMENOT		
Rakennus, Kuntalantie 2-4, (26.356,57 e/v. 2012)		
Poistamattomat aktivoidut korkomenot	15 815,00	16 869,00
KÄYTTÖOMAISUUDEN MUUTOKSET		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet 1.1.	3 459 433,66	3 449 745,90
+ Lisäykset	46 047,09	9 687,76
Maa-alueet 31.12.	3 505 480,75	3 459 433,66
Liittymismaksut 1.1.	1 849 298,30	1 859 597,89
+ Lisäykset	8 897,14	0,00
- Vähennykset	0,00	-10 299,59
Liittymismaksut 31.12.	1 858 195,44	1 849 298,30
Rakennukset 1.1.	94 458 204,80	98 873 523,38
+ Lisäykset	486 703,53	403 191,60
- Vähennys	0,00	-11 122,88
- Poisto	-4 223 473,79	-4 807 387,30
Rakennukset 31.12.	90 721 434,54	94 458 204,80
Koneet ja kalusto 1.1.	66 935,55	83 935,58
+ Lisäykset	40 357,25	5 311,91
- Poisto	-25 565,00	-22 311,94
Koneet ja kalusto 31.12.	81 727,80	66 935,55
Muut aineelliset hyödykkeet 1.1.	76 712,02	93 860,32
+ Lisäykset	0,00	0,00
- Poisto	-15 030,34	-17 148,30
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	61 681,68	76 712,02
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat 1.1.	96 443,09	68 949,22
+ Lisäykset, keskeneräiset	684 250,51	645 539,40
- Vähenn./siirto	-262 350,58	-618 045,53
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat 31.12.	518 343,02	96 443,09
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	96 746 863,23	100 007 027,42
SIJOITUKSET		
Osuudet saman konsernin yr. 1.1.	244 771,76	144 401,93
+ Lisäykset	0,00	100 369,83
- Vähennykset	0,00	0,00
- Siirto (sulautuminen)	-100 369,83	0,00
Osuudet saman konsernin yr. 31.12.	144 401,93	244 771,76
Osuudet omistusyhteisyrityksissä 1.1.	3 278 598,97	3 356 640,37
+ Lisäykset	3 613,55	1 922,00
- Vähennykset/Siirto	-120 425,26	-79 963,40
Osuudet omistusyht.yr. 31.12.	3 161 787,26	3 278 598,97

Muut osakkeet ja osuudet 1.1.	5 116 130,78	5 163 759,95
+ Lisäykset/Siirto	94 150,22	15 820,60
- Vähennykset	0,00	-63 449,77
Muut osakkeet ja osuudet 31.12.	5 210 281,00	5 116 130,78
Muut saamiset 1.1.	76 904,07	76904,07
+ Lisäykset	941,85	0,00
Muut saamiset 31.12.	77 845,92	76 904,07
Sijoitukset yhteensä	8 594 316,11	8 716 405,58
SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ		
Lyhytaikaiset saamiset		
Konsermitilisaamiset	1 449 863,53	2 610 405,75
Myyntisaamiset	28 575,30	28 924,45
Muut siirtosaamiset Konserni	13 299,23	0,00
Yhteensä	1 491 738,06	2 639 330,20

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma 1.1.	16 645 181,28	16 645 181,28
Osakepääoma 31.12.	16 645 181,28	16 645 181,28
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	-759 691,07	-520 725,71
Tilikauden voitto/tappio	-88 049,87	-238 965,36
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	15 797 440,34	15 885 490,21
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Kertynyt poistoero	3 413 192,02	3 663 954,28
Asuintalovaraus 1.1.	6 528 124,84	5 308 124,84
Lisäys (sulautuminen 1.8.21)	143 509,57	0,00
Tilikautena purettu	-488 000,00	-170 000,00
Tilikautena muodostettu	669 600,00	1 390 000,00
	6 853 234,41	6 528 124,84
Tilinpäätössiirtojen kertymä yht.	10 266 426,43	10 192 079,12
Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvä pitkäaikainen vieras pääoma	51 190 422,00	57 447 478,00
Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät		
Siirtyvät korot	131 627,37	140 571,00
Lomapalkkavelka	247 605,00	221 857,00
Muut siirtovelat	1 264,54	23 587,67
Siirtovelat yhteensä	380 496,91	386 015,67
Velat saman konsernin yrityksille		
Pitkäaikaiset velat		
Konsernilainat	1 502 957,30	1 555 789,95
Lyhytaikaiset		
Konsernilainojen lyhytaikainen osuus	64 404,00	67 349,00
Ostovelat	835 097,96	540 178,79
Velat saman konsernin yrityksille	899 501,96	607 527,79

VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA TASEEN ULKOPUOLISET JÄRJESTELYT

	2021	2020
Omat velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys		
Lainojen saldo 31.12.	770 798,88	720 836,64
Lainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset	3 676 587,00	3 244 687,00
Kouvolan kaup. takausten vastavakuudeksi annetut kiinnitykset	12 054 816,13	12 054 816,13
Kiinnitykset yhteensä	15 731 403,13	15 299 503,13
Omat velat, joiden vakuutena on osakkeita		
Kouvolan kaupungin takaamien lainojen vastavakuudeksi annetut osakkeet	3 878 956,04	3 896 169,04
Pantatut osakkeet yhteensä	3 878 956,04	3 896 169,04
Kouvolan kaupungilta saadut takaukset		
Kaupungin takaamien lainojen saldo 31.12.	77 959 052,64	81 995 937,07
Takausmäärä	128 041 880,19	128 197 454,02
Yhtiön hallussa olevat vapaat panttikirjat	99 324 935,63	99 324 935,63

MUUT TALOUDELLISET VASTUUT JOITA EI OLE MERKITTY TASEESEEN

Leasing-vastuut

Danske Finance Oy sop.nro 1009526 (14.7.21 asti) kopiokone vuokravastuu alkaneelta tilikaudelta myöhemmin maksettavat	0,00 0,00	417,54 0,00
sop.nro 1067283 (14.9.21 asti) kopiokone vuokravastuu alkaneelta tilikaudelta myöhemmin maksettavat	0,00 0,00	540,52 0,00
sop.nro 1232117 (14.08.24 asti) kopiokone vuokravastuu alkaneelta tilikaudelta myöhemmin maksettavat	2 220,84 3 331,26	2 220,84 5 552,10
sop.nro 1355952001 (14.11.25 asti) kopiokone vuokravastuu alkaneelta tilikaudelta myöhemmin maksettavat	1 305,44 3 589,96	0,00 0,00
Grenkeleasing sop. 9.11.2020 (31.12.2023 asti) WorkRelax Pro Deluxe 3D vuokravastuu alkaneelta tilikaudelta myöhemmin maksettavat	1 308,00 1 308,00	1 621,92 2 616,00
Nordea Pankki Oy, Tukirahoitus Oy sop.nro 322475-487019 (31.1.2022 asti) kahviautomaatti vuokravastuu alkaneelta tilikaudelta myöhemmin maksettavat	1 249,92 0,00	1 249,92 1 249,92
LänsiAuto Leasing Oy sop.nro 1502605 (10.11.2022 asti) VW Caddy Maxi huoltoleasing vuokravastuu alkaneelta kaudelta myöhemmin maksettavat	4 400,00 0,00	5 280,00 4 400,00
Alle vuoden sisällä erääntyvät Myöhemmin maksettavat Leasingvastuut yhteensä	10 484,20 8 229,22 18 713,42	11 330,74 13 818,02 25 148,76

Vuokravastuut

Tontinvuokravastuut alle vuoden erääntyvät	233 714,83	233 580,00
1-5 vuoden sisällä erääntyvät	1 168 574,15	1 167 900,00
myöhemmin erääntyvät	4 068 318,19	4 268 717,00
Toimitilavastuut, Kauppamiehenkatu 4, alle vuoden	115 889,16	112 369,00
1-5 v sisällä erääntyvä	569 788,37	561 845,00
myöhemmin erääntyvä	0,00	103 004,00
Vuokravastuut yhteensä	5 806 680,71	5 998 462,00

Kiinteistöinvestoinnit	2021	2020
Yhtiö on velvollinen tarkistamaan kiinteistöinvestoinneista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana.		
Salmentöyryntie 8, valm. 2013		
Kiinteistöinvestoinnin vähennetty alv	530 925,38	530 925,38
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:stä	53 092,54	53 092,54
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	1	2
Palautuksen alainen määrä 31.12.	53 092,52	106 185,06
Kotiharjuntie 10, valm. 2014		
Kiinteistöinvestoinnin vähennetty alv	1 126 035,00	1 126 035,00
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:stä	112 603,50	112 603,50
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	2	3
Palautuksen alainen määrä 31.12.	225 207,00	337 810,50
Elopolku 2, valm. 2015		
Kiinteistöinvestoinnin vähennetty alv	267 000,00	267 000,00
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:stä	26 700,00	26 700,00
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	3	4
Palautuksen alainen määrä 31.12.	80 100,00	106 800,00
Yhdystie 1, valm. 2017		
Kiinteistöinvestoinnin vähennetty alv	1 336 520,00	1 336 520,00
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:stä	133 652,00	133 652,00
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	5	6
Palautuksen alainen määrä 31.12.	668 260,00	801 912,00
Jaakkolanmäki 1, valm. 2018		
Kiinteistöinvestoinnin vähennetty alv	26 070,00	26 070,00
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:stä	2 607,00	2 607,00
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	6	7
Palautuksen alainen määrä 31.12.	15 642,00	18 249,00
Tarkistusvastuu yhteensä	1 042 301,52	1 370 956,56

Osaomistusasunnot

Osaomistusjärjestelmään liittyvän osakkeiden yhteisomistussopimuksen mukaisesti osaomistuksen loppumisessa (myynnissä) on osaomistajalla vastuu osaomistuksen markkinoinnista kuusi kuukautta. Sen jälkeen osaomistaja voi vaatia osaomistuksen takaisinostoa Kouvolan Asunnot Oy:ltä, jolloin yhtiön on suoritettava alkuperäinen 10 % kauppahinta 30 päivän kuluessa luopujan ilmoittamalle tilille.

Yhtiön takaisinostovelvollisuus koskee Asunto Oy Anjalankosken Niittypuistoa (yhtä huoneistoa). Vastuu on 6.945 euroa.

LIITETIEDOT TILINTARKASTAJIEN PALKKIOISTA

Tilintarkastus	9 265,90	5 494,48
----------------	----------	----------

LIITETIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ

Yhtiön palveluksessa 31.12.2021 oli 21 henkilöä, joista kaikki ovat vakituisessa työsuhteessa. Henkilöstön keski-ikä on 49,5 vuotta

Johdon palkat ja palkkiot	2021	2020
Toimitusjohtaja ja hallitus	128 622,00	139 900,00
Henkilöstön jako ryhmittäin		
Toimitusjohtaja	1	1
Rakennuttamis- ja ylläpitopalvelut	7	6
Vuokraus- ja asiakaspalvelut	7	7
Talous- ja hallintopalvelut	6	6
Yhteensä 31.12.2021	21	20

LIITETIEDOT OMISTUKSISTA MUISSA YRITYKSISSÄ

Tytäryhtiö	Kotipaikka	Omistus- osuus -%	Oma pääoma	Tulos
Asunto Oy Elopuisto	Kouvola	84,10	135 952,85	2,21

Asunto Oy Elopuiston tilinpäätös on jätetty yhdistelemättä vähäisen merkityksen vuoksi. Tämä ei vaaranna oikean ja riittävän kuvan antamista konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta (KPL 6 luku 3 §).

Osakkuusyhtiöt		Om.osuus	Oma pääoma	Tulos
Asunto Oy Aron-Kara I	Kouvola	48,48	1 284 261,18	4 379,15
Asunto Oy Enärivi	Kouvola	40,77	163 839,52	20,10
Asunto Oy Huusarinmäki	Kouvola	30,39	368 612,38	48,00
Asunto Oy Kaipiaistensato	Kouvola	40,72	423 178,69	-15 939,86
Asunto Oy Kasakkakara	Kouvola	23,10	1 041 595,24	-15 782,98
Asunto Oy Kataja-Haikula	Kouvola	34,08	725 974,62	3 578,16
Asunto Oy Kimmelmanni	Kouvola	45,38	497 375,70	0,00
Asunto Oy Kirkkovourentie 2	Kouvola	48,51	241 866,90	1,22
Asunto Oy Kouvolan Jaalanharju	Kouvola	39,02	53 499,80	19,07
Asunto Oy Kuusaankosken Hiidentie 8-10	Kouvola	27,06	563 919,16	13 970,18
Asunto Oy Kuusaankosken Rantapuisto	Kouvola	25,00	1 073 055,56	-3 529,04
Asunto Oy Naakanhovi	Kouvola	21,40	981 385,72	6 600,55
Asunto Oy Puutarhurinjousi	Kouvola	29,28	936 325,60	5 906,91
Asunto Oy Rivikolkka	Kouvola	21,95	214 019,14	-1 442,95
Asunto Oy Silmuntie	Kouvola	27,85	341 559,49	-4,37
Asunto Oy Suolasenkoski	Kouvola	23,72	979 056,12	2 453,04
Asunto Oy Ummeljoen rivitalo	Kouvola	27,86	11 511,39	0,00
Kiinteistö Oy Elimäen Kasarminaukio	Kouvola	31,00	20 898,68	14,53

KONSERNIIN KUULUVAA KIRJANPITOVELVOLLISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Kouvolan Asunnot Oy kuuluu Kouvola-konserniin, kotipaikka Kouvola.

LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA KIRJANPITOAINEISTOJEN LAJEISTA

Yhtiön pääkirjanpito on tehty Visma Software Oy:n L7 taloushallinta -ohjelmistossa. Vuokra- ja vakuushallintaa ylläpidetään Visma Tampuuri sovelluspalvelussa, josta muodostetaan kuukausittaiset tositemaineistot Visman kirjanpitoon.

Kirjanpidot ja aineistot

Tilinpäätös, sidottuna	
Pää- ja päiväkirja	sähköinen tallenne tietokantaan ja muistitikku
Pysyvien vastaavien osakirjanpito	sähköinen tallenne tietokantaan
Vuokrankantokirja	sähköinen tallenne tietokantaan
Tase-erittely, pääkirjakohtainen tulos ja tase	paperituloste ja tallenne
Palkkakortit	paperituloste

Tositelajit

Visma Software Oy, L7 sovelluspalvelu	
211 Ostolaskut	122 151
231 Ostoreskontran manuaalimaksut	54
232 Ostoreskontran maksut	236
241 Tilisiirrot	382
244 Lainojen manuaalimaksut	81
310 Palkat	12
410 Käyttöomaisuustapahtumat	1
460 Kirjanpitoon käsinkirjatut	
Muistiotositteet	100 294
Tilinpäätöstositteet	200 040
Tampuurin siirrot	500 012
Vyörytystositteet	600 011
470 Jaksotukset	12
Liitetietositteet	12

Kirjanpitoaineistot säilytetään Kouvolan Asunnot Oy:n toimesta. Tositteet säilytetään vähintään kuusi vuotta kirjausjärjestyksessä, vuokrankantokirjat, päivä- ja pääkirjat 10 vuotta, sekä palkkakortit 50 vuotta. Tasekirjat säilytetään pysyvästi.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Kouvolassa 7. päivänä maaliskuuta 2022

KOUVOLAN ASUNNOT OY

Juhani Palmros, puheenjohtaja


Tuovi Hyvönen

Toni Lampiranta


Pulla Peltola
Sinikka Rouvari

Eero Hasu



Sari Hyytiäinen


Timo Nyberg

Timo Nyberg



Johanna Pyötsiä


Kirsi Seppälä

Kirsi Seppälä


Jari Niemi, toimitusjohtaja

Jari Niemi, toimitusjohtaja

TILINTARKASTAJIEN MERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Kouvolassa, 1 päivänä ~~maaliskuuta~~ huhti 2022

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

This documents contains 19 pages before this page
Dokumentet inneholder 19 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 19 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 19 sider før denne side

Detta dokument innehåller 19 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende