

TILINPÄÄTÖS

2025

KIINTEISTÖ OY JOUTSAN VUOKRA-ASUNNOT

Y-tunnus: 0888264-2

KIINTEISTÖ OY JOUTSAN VUOKRA-ASUNNOT

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1.-31.12.2025

SISÄLLYSLUETTELO	SIVU
Toimintakertomus	2
Tuloslaskelma	5
Tase	8
Tase-erittely	10
Erittely ostoveloista	12
Erittely myyntisaamisista	13
Liitetiedot ja allekirjoitukset	14
Tilintarkastuskertomus	18

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2025

YLEISTÄ:

Toiminta: Toimialansa mukaisesti yhtiö jatkoi hallitsemiensa asuntojen vuokraamista. Vuokrattavia asuinhuoneistoja oli vuoden 2025 lopussa 159 kappaletta. Yhtiön hallitsemat kiinteistöt ja osakehuoneistot, sekä asuntojen neliövuokrat 1.1.2025 alkaen:

	m²	asuntoja kpl	valm. vuosi	neliö- vuokra	rahoitus- muoto
Vuokratalo	848	18	1971	8,50	arava
Vuokrarivi	503	8	1981	7,90	arava
Yksiörivi	380	10	1982	9,70	vapaarahoitteinen
Koirakuja 2	565	12	1983	8,50	arava
Kirkkokangas	822	24	1986	10,10	arava
Rautamäki	296,5	9	1988	9,60	arava
Hulikkalantie 2	1191	28	1991	8,80	arava (osake)
Pannuvuori I	840	15	1993	9,30	arava
Pannuvuori II	457	8	1996	9,30	arava
Pannuvuori III	588,5	9	1997	9,30	arava
Valkharjuntie 1 I-vaihe	551	9	2005	9,80	vapaarahoitteinen
Valkharjuntie 1 II-vaihe	551	9	2006	9,80	vapaarahoitteinen
Yhteensä	7593	159		9,22	

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui vilkkaana koko vuoden. Kotokunta OY:n Joutsan vastaanottokeskuksen kanssa oli yhteensä 24 vuokrasopimusta, asunnot on vuokrattu pakolaisten käyttöön. Käyttöaste oli edelleen hyvä, sen ollessa vuoden lopussa 100 %.

Rakentaminen:

Vuoden aikana toteutettiin peruskorjauksia kiinteistöihin. Pannuvuorentie 22 C 11 ja Teuvonkuja 1 A 6 asuntoihin tehtiin pintaremontit. Lisäksi vuokralaisten vaihtuessa asuntoihin suoritettiin mahdollisuuksien mukaan huoltoremontteja. Kirkkokankaan ja Pannuvuoren piha-alueilta poistettiin liian lähellä asuntoja olevia puita.

Palovaroittimia koskevat vastuut muuttuivat vuoden 2026 alusta, kun palovaroittimien hankinta- ja kunnossapitovelvollisuus siirtyi huoneiston omistajalle. Vuoden 2025 aikana asennettiin kaikkiin huoneistoihin tarvittava määrä palovaroittimia 10 vuoden akulla varustettuna.

Kiinteistöjen korjaustyöt toteutti Joutsan kunnan tekninen osasto, sekä paikalliset yritykset. Kiinteistöjen siivousta ostettiin Joutsan kunnan teknisen osaston laitoshuollolta, sekä siivousalan yrittäjiltä. Asuntojen huoltoon ja korjauksiin käytettiin 28 623,97 € (34 166,48 € vuonna 2024).

Tuleviin suurempiin remonteihin on varauduttu tekemällä 2024 tilinpäätöksessä 73 372 € asuintalovaraus Koiravuoren kiinteistön kattoremontin, sekä Pajatien kiinteistön lämmitysmuodon vaihtamisen vuoksi. Näitä ei päästy vielä vuonna 2025 toteuttamaan, joten varaus pidetään näiden osalta ennallaan.

Remonttitarpeita on ilmennyt myös muissa kiinteistöissä, joten vuoden 2025 tilinpäätökseen tehdään asuintalovarauksen lisäys 68340,00 € Kirkkokankaan kiinteistön kaukolämpövaihtimen vaihtamiseen, sekä pesuhuoneremontteihin.

Valkharjun vuokratotaloissa luovuttiin vuonna 2024 öljylämmityksestä ja siirryttiin Lempeä Lämpö Oy:n leasing-/energiaperusteisella toimitussopimuksella toteutettuun maalämpöön.

Talous: Yhtiön taloudellinen tila ja maksuvalmius on ollut tilikaudella kohtuullisen hyvä. Tilikauden lopussa rahoitusomaisuutta oli 8312,73 € (6611,86 €) ja lyhytaikaisia velkoja 242 579,53 € (323 173,08 €). Korkokulut olivat 41 694,19 € (63 375,31 €).

HALLINTO JA OSAKKAAT

Osakkaat: Yhtiön osakemäärä on 6 osaketta. Kaikki osakkeet omistaa Joutsan kunta. Osakkeen verotusarvo ei ole vielä tiedossa.

Yhtiökokoukset:

Yhtiökokoukset pidettiin 06.08.2025 ja 19.08.2025 Joutsan kunnanvirastolla. Läsnä oli Joutsan kunnan edustajana kunnanjohtaja Harri Nissinen, sekä Koy Joutsan Vuokra-asuntojen toimitusjohtaja Ari Solatie.

Tilintarkastajina ovat toimineet HT, JHT Mika Mikkonen ja varatilintarkastajana Jaana Kristiina Kärkkäinen.

Hallitus: Hallitukseen ovat vuonna 2025 kuuluneet 19.08.2025 asti :

- Matias Penttinen, puheenjohtaja
- Arttu Mönkölä, jäsen
- Pinja Weiho, jäsen
- Jouni Hautakangas, varajäsen

Hallitukseen ovat vuonna 2025 kuuluneet 19.08.2025 alkaen :

- Pinja Weiho, puheenjohtaja

- Marjut Koivisto, jäsen
- Marko Pynnönen, jäsen
- Timo Hännikäinen, varajäsen

Hallitus on kokoontunut 4 kertaa vuoden 2025 aikana.

Henkilöstö: Toimitusjohtaja: Ari Solatie
Kiinteistönhoitaja: Vilho Uurainen

Kiinteistönhoito ja asuntojen korjaukset, sekä siivouspalvelut on ostettu Joutsan kunnan tekniseltä osastolta, sekä alan yrittäjiltä.

Palkat ja palkkiot:

Tilikauden henkilöstökulut olivat 96 723,00 € (74 542,33 €)

Vakuutukset:

Kiinteistöillä on täysarvovakuutukset Pohjola-yhtiössä

Kiinteistöjen hoitokulut:

Kiinteistöjen hoitokulut olivat 518 368,79 € (543 054,70 €)

Vuokra- ja käyttökorvaustuotot, sekä muut kiinteistöjen tuotot olivat 891 270,32 € (884 440,35 €)

Tilikauden tulos:

Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta, ja että tilikauden voitto 49 464,23 € siirretään vapaan pääoman voitto- ja tappiotilille.

Yhtiöjärjestys:

Yhtiöjärjestys on päivitetty tilikauden aikana.

LAINAT JA VAKUUDET

Rahalaitoslainaa oli 31.12.2025 yhteensä 1 022 000,00 € (1 238 500,00 €). Lainoista on laadittu lyhennysohjelma. Lainoilla on Joutsan kunnan myöntämät takaukset.

VELAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILLE

Pitkäaikainen laina 694 929,13 € Joutsan kunnalta.

KONSERNI

Yhtiö kuuluu Joutsan kuntakonserniin, konsernitilinpäätöksen laatii Joutsan kunta ja konsernitilinpäätöksestä saa tietoja Joutsan kunnalta, osoite: Länsitie 6, 19650 Joutsa.

Kiinteistö Oy Joutsan Vuokra-asunnot

TULOSLASKELMA			1.1. - 31.12.2025		1.1. - 31.12.2024	
LIIKEVAIHTO						
Vuokrat						
3200 vuokrat	849 119,77	849 119,77		839 197,80	839 197,80	
Käyttökorvaukset						
3300 käyttökorvaukset	40 412,05	40 412,05		45 242,55	45 242,55	
Liiketoiminnan muut tuotot						
3400 muut kiinteistön tuotot	1 738,50	1 738,50	891 270,32	0,00	0,00	884 440,35
Liikevaihto yhteensä			891 270,32			884 440,35
Henkilöstökulut						
Palkat ja palkkiot						
5000 palkat ja palkkiot	- 80 102,56	- 80 102,56		- 63 302,32	- 63 302,32	
Eläkekulut						
5110 Lakisääät vakuutukset	- 15 187,76	- 15 187,76		- 10 603,24	- 10 603,24	
Muut henkilösivukulut						
5100 sosiaalikulut	- 1 432,68	- 1 432,68	- 96 723,00	- 636,77	- 636,77	- 74 542,33
Poistot ja arvonalentumiset						
Poistot rakennuksista						
7000 poistot rakennuksista	- 87 203,55	- 87 203,55		- 90 837,03	- 90 837,03	
Poistot koneista ja kalustosta						
7100 poistot koneista ja kalustosta	- 2 000,00	- 2 000,00		- 149,59	- 149,59	
Poisto asfaltti		0,00	- 89 203,55		0,00	- 90 986,62
Liiketoiminnan muut kulut						
Kiinteistön muut hoitokulut		0,00			0,00	
Hallinto						
5160 hallintopalvelut	- 1 211,01	- 1 211,01		- 918,00	- 918,00	
Km-korvaukset ja muut henk.						
5010 km-korv	- 4 479,87			- 2 082,80		
5019 muut henkilöstömenot	- 2 746,84			600,00		
5020 työterveydenhuolto	- 175,43	- 7 402,14		- 353,21	- 1 836,01	
Käyttö ja huolto						
5170 käyttö- ja huoltopalvelut	- 8 363,34	- 8 363,34		- 26 831,64	- 26 831,64	
Ulkoalueiden huolto						
5180 ulkoalueiden hoitopalvelut	- 20 006,87	- 20 006,87		- 12 877,04	- 12 877,04	
Siivous						
5190 siivouspalvelut	- 7 067,46	- 7 067,46		- 11 958,67	- 11 958,67	
Lämmitys						

Kiinteistö Oy Joutsan Vuokra-asunnot

	1.1. - 31.12.2025		1.1. - 31.12.2024		
5300 lämmitys	- 131 589,43	- 131 589,43	- 138 051,23	- 138 051,23	
Vesi ja jätevesi					
5400 vesi ja jätevesi	- 55 117,05	- 55 117,05	- 46 003,96	- 46 003,96	
Sähkö					
5500 sähkö	- 38 551,55	- 38 551,55	- 42 584,87	- 42 584,87	
Kaapeli-TV					
5510 kaapeli-TV	- 7 394,70	- 7 394,70	- 8 030,73	- 8 030,73	
Jätehuolto					
5600 jätehuolto	- 44 432,00	- 44 432,00	- 54 245,62	- 54 245,62	
Vahinkovakuutukset					
5700 vahinkovakuutukset	- 12 202,37	- 12 202,37	- 11 208,99	- 11 208,99	
Tontin vuokrat					
5220 Tontinvuokrat	- 2 978,79	- 2 978,79	- 2 978,79	- 2 978,79	
Yhtiövastikkeet					
5200 hoitovastikkeet	- 117 421,20	- 117 421,20	- 112 453,38	- 112 453,38	
Kiinteistövero					
5250 kiinteistövero	- 15 889,57	- 15 889,57	- 16 185,75	- 16 185,75	
Korjaukset					
5800 korjaukset ja huolto	- 28 623,97		- 34 166,48		
5810 tarvikkeet	- 735,56	- 29 359,53	- 470,57	- 34 637,05	
Muut hoitokulut					
5900 muut hoitokulut	- 126,31		- 1 915,41		
5901 puhelinkulut	- 134,96		- 222,75		
5902 postikulut	- 46,62		- 90,79		
5903 ATK-kulut	- 17 880,03		- 18 515,88		
5910 pankkikulut	- 637,46		- 783,27		
5920 perintäkulut	- 0,01	- 18 825,39	- 724,87	- 22 252,97	
ALV		0,00		0,00	
Luottotappiot		0,00		0,00	
Muut kiinteistön kulut					
8300 muut kulut	- 556,39	- 556,39	- 518 368,79	0,00	0,00
					- 543 054,70
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)			186 974,98		175 856,70
Rahoitustuotot ja -kulut					
Tuotot osuuksista konserniyrityksissä		0,00		0,00	
Tuotot osuuksista om.yht.yrityksissä		0,00		0,00	
Tuotot muista pys.vast. sijoituksista /konserniyr.		0,00		0,00	

Kiinteistö Oy Joutsan Vuokra-asunnot

1.1. - 31.12.2025				1.1. - 31.12.2024		
Tuotot muista pys. vast. sij. muilta		0,00			0,00	
Muut korko- ja rahoitustuotot /konserniyr.		0,00			0,00	
Muut korko- ja rahoitustuotot /muilta						
8000 korkotuotot	28,29	28,29		12 342,80	12 342,80	
Arvonalentumiset pys.vast. sijoituksista		0,00			0,00	
Arvonalentumiset vaiht.vast.rah.arv.pap.		0,00			0,00	
Korkokulut ja muut rahoituskulut /konserni						
9000 korot hoitolainoista	- 130,61			- 56 704,55		
9020 muut korkokulut	- 41 563,58	- 41 694,19	- 41 665,90	- 6 670,76	- 63 375,31	- 51 032,51
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ			145 309,08			124 824,19
Satunnaiset erät						
Satunnaiset tuotot						
8200 muut tuotot	0,00	0,00	0,00	5 879,88	5 879,88	5 879,88
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TP. SIIRT. JA VEROJA			145 309,08			130 704,07
Tilinpäätössiirot						
Poistoeron muutos		0,00			0,00	
Vapaaehtoisten varausten muutos						
9600 varausten muutos	- 68 340,00	- 68 340,00	- 68 340,00	- 73 372,00	- 73 372,00	- 73 372,00
Tuloverot			0,00			0,00
Muut välittömät verot						
9300 välittömät verot		- 27 504,85	- 27 504,85		0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)			49 464,23			57 332,07

Kiinteistö Oy Joutsan Vuokra-asunnot

31.12.2025				31.12.2024		
TASE						
VASTAAVAA						
Pysyvät vastaavat						
Aineettomat hyödykkeet						
1410	Liittymismaksut	8 487,50	8 487,50	8 487,50	8 487,50	
Aineelliset hyödykkeet						
1221	Kiinteistöjen liittymismaksut	40 142,31		40 142,31		
1230	rakennukset	2 092 885,23		2 180 088,78		
1240	koneet ja kalusto	6 000,00	2 139 027,54	0,00	2 220 231,09	
Sijoitukset						
1260	osakkeet ja osuudet	126 595,05		126 595,05		
1271	muut saamiset	47 230,88	173 825,93	47 230,88	173 825,93	2 402 544,52
Vaihtuvat vastaavat						
Myyntisaamiset						
1060	Myyntisaamiset	9 546,16	9 546,16	10 173,27	10 173,27	
Siirtosaamiset			0,00		0,00	
Muut lyhytaikaiset saamiset						
1080	vuokrasaamiset	2 412,28		4 826,42		
1082	vesimaksusaamiset	1 509,57	3 921,85	754,96	5 581,38	
Rahoitusarvopaperit			0,00		0,00	
Rahat ja pankkisaamiset						
1000	K-S Op	7 578,96		4 077,16		
1001	Nordea	733,77	8 312,73	2 534,70	6 611,86	22 366,51
			21 780,74			
			2 343 121,71			2 424 911,03
VASTATTAVAA						
Oma pääoma						
Osakepääoma						
2400	osakepääoma	50 456,38	50 456,38	50 456,38	50 456,38	
Muut rahastot			0,00		0,00	
Ed. tilikausien voitto (tappio)						
2900	voitto/tappio aik kausilta	260 980,44	260 980,44	203 648,37	203 648,37	
Tilikauden voitto (tappio)			49 464,23		57 332,07	
Pääomalaina			0,00	360 901,05	0,00	311 436,82
Tilinpäätössiirtojen kertymä						
Tilinpäätössiirtojen kertymä						

Kiinteistö Oy Joutsan Vuokra-asunnot

			31.12.2025			31.12.2024
2320 asuintalovaraus	141 712,00	141 712,00	141 712,00	73 372,00	73 372,00	73 372,00
Pakolliset varaukset						
Pakolliset varaukset		0,00	0,00		0,00	0,00
Vieras pääoma						
Pitkäaikainen						
Lainat rahoituslaitoksilta						
2100 lainat rah. laitoksilta	903 000,00	903 000,00		1 022 000,00	1 022 000,00	
Aravalainat		0,00			0,00	
Muut pitkäaikaiset velat						
2130 muut pitkäaik.lainat	694 929,13	694 929,13	1 597 929,13	694 929,13	694 929,13	1 716 929,13
Lyhytaikainen						
Lainat rahoituslaitoksilta						
2060 Lainat rahoituslaitoksilta	119 000,00	119 000,00		216 500,00	216 500,00	
Saadut ennakkomaksut						
2040 takuuvuokrat	10 354,72			10 857,82		
2045 Vuokraennakot	30 000,00	40 354,72		0,00	10 857,82	
Ostovelat						
2000 ostovelat	71 293,87	71 293,87		83 061,99	83 061,99	
Siirtovelat						
2050 siirtovelat	3 604,08			4 704,81		
2051 Lomapalkkavelka	9 007,89	12 611,97		8 661,43	13 366,24	
Muut lyhytaikaiset velat						
2071 ennakonpidätysvelka	- 1 021,22			- 1 021,22		
2072 sotuvelka	340,19			340,18		
2073 Ay-maksut	0,00	- 681,03	242 579,53	68,07	- 612,97	323 173,08
			<u>2 343 121,71</u>			<u>2 424 911,03</u>

Tase-erittely - Kiinteistö Oy Joutsan Vuokra-asunnot

31.12.2025

TASE

VASTAAVAA

Pysyvät vastaavat

Aineettomat hyödykkeet

1410 Liittymismaksut 8 487,50

Aineettomat hyödykkeet yhteensä 8 487,50

Aineelliset hyödykkeet

1221 Kiinteistöjen liittymismaksut 40 142,31

1230 rakennukset 2 092 885,23

1240 koneet ja kalusto 6 000,00

Aineelliset hyödykkeet yhteensä 2 139 027,54

Sijoitukset

1260 osakkeet ja osuudet 126 595,05

1271 muut saamiset 47 230,88

Sijoitukset yhteensä 173 825,93

Pysyvät vastaavat yhteensä 2 321 340,97

Vaihtuvat vastaavat

Myyntisaamiset

1060 Myyntisaamiset 9 546,16

Myyntisaamiset yhteensä 9 546,16

Muut lyhytaikaiset saamiset

1080 vuokrasaamiset 2 412,28

1082 vesimaksusaamiset 1 509,57

Muut lyhytaikaiset saamiset yhteensä 3 921,85

Rahat ja pankkisaamiset

1000 K-S Op 7 578,96

1001 Nordea 733,77

Rahat ja pankkisaamiset yhteensä 8 312,73

Vaihtuvat vastaavat yhteensä 21 780,74

2 343 121,71

VASTATTAVAA

Oma pääoma

Osakepääoma

2400 osakepääoma 50 456,38

Osakepääoma yhteensä 50 456,38

Ed. tilikausien voitto (tappio)

2900 voitto/tappio aik kausilta 260 980,44

Ed. tilikausien voitto (tappio) yhteensä 260 980,44

Tilikauden voitto (tappio) 49 464,23

Oma pääoma yhteensä 360 901,05

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Tilinpäätössiirtojen kertymä

2320 asuintalovaraus 141 712,00

Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä 141 712,00

Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä 141 712,00

Vieras pääoma

Pitkäaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta

2100 lainat rah. laitoksilta 903 000,00

Lainat rahoituslaitoksilta yhteensä 903 000,00

Muut pitkäaikaiset velat

2130 muut pitkäaik.lainat 694 929,13

Tase-erittely - Kiinteistö Oy Joutsan Vuokra-asunnot

	31.12.2025
Muut pitkäaikaiset velat yhteensä	694 929,13
Pitkäaikainen yhteensä	1 597 929,13
Lyhytaikainen	
Lainat rahoituslaitoksilta	
2060 Lainat rahoituslaitoksilta	119 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta yhteensä	119 000,00
Saadut ennakkomaksut	
2040 takuuvuokrat	10 354,72
2045 Vuokraennakot	30 000,00
Saadut ennakkomaksut yhteensä	40 354,72
Ostovelat	
2000 ostovelat	71 293,87
Ostovelat yhteensä	71 293,87
Siirtovelat	
2050 siirtovelat	3 604,08
2051 Lomapalkkavelka	9 007,89
Siirtovelat yhteensä	12 611,97
Muut lyhytaikaiset velat	
2071 ennakonpidätysvelka	- 1 021,22
2072 sotuvelka	340,19
Muut lyhytaikaiset velat yhteensä	- 681,03
Lyhytaikainen yhteensä	242 579,53
	2 343 121,71

TILI 2000

Tosite:	Saaja:	Summa:	EP
803	Telia Finland Oyj	7,47 €	2.1.2026
804	Turku Energia Oy	88,46 €	30.12.2025
805	Turku Energia Oy	87,52 €	30.12.2025
806	Turku Energia Oy	10,33 €	30.12.2025
807	Turku Energia Oy	14,35 €	30.12.2025
808	Turku Energia Oy	80,40 €	30.12.2025
809	Turku Energia Oy	455,75 €	30.12.2025
810	Turku Energia Oy	58,65 €	30.12.2025
811	Turku Energia Oy	26,94 €	30.12.2025
812	Keskinäinen Vakuutusyhtiö Ilmarinen	1 521,77 €	31.12.2025
813	L&T Ympäristöpalvelut Oy	2 260,32 €	29.12.2025
814	Joutsan Lämpö	807,32 €	29.12.2025
815	Joutsan Lämpö	1 248,41 €	29.12.2025
816	Joutsan Lämpö	936,17 €	29.12.2025
817	Joutsan Lämpö	4 425,19 €	29.12.2025
818	Joutsan Lämpö	2 583,03 €	29.12.2025
819	Solatie Ari, kilometrikorvaukset	380,55 €	8.1.2026
820	Uurainen Vilho, kilometrikorvaukset	1 155,81 €	8.1.2026
821	Joutsan Lämpö	3 687,95 €	29.12.2025
822	Rauta Saukkonen Oy	376,05 €	12.1.2026
823	Joutsan Konehuolto Oy	8 000,00 €	13.1.2026
824	Rautakauppala	17,82 €	14.1.2026
825	Verohallinto	645,82 €	15.1.2026
826	Verohallinto	900,73 €	15.1.2026
827	Tulla Ky	2 659,12 €	17.1.2026
828	L&T Ympäristöpalvelut Oy	2 749,30 €	18.1.2026
829	Lumme Energia Oy	29,56 €	21.1.2026
830	Lumme Energia Oy	15,17 €	21.1.2026
831	Lumme Energia Oy	11,43 €	21.1.2026
832	Lumme Energia Oy	15,42 €	21.1.2026
833	Lumme Energia Oy	42,66 €	21.1.2026
834	Lumme Energia Oy	11,68 €	21.1.2026
835	Järvi-Suomen Energia Oy	1 252,11 €	23.1.2026
836	Järvi-Suomen Energia Oy	55,61 €	23.1.2026
837	Järvi-Suomen Energia Oy	43,30 €	23.1.2026
838	Järvi-Suomen Energia Oy	212,62 €	23.1.2026
839	Järvi-Suomen Energia Oy	39,38 €	23.1.2026
840	Järvi-Suomen Energia Oy	42,92 €	23.1.2026
841	Järvi-Suomen Energia Oy	68,31 €	23.1.2026
842	Järvi-Suomen Energia Oy	39,12 €	23.1.2026
843	Nordea Rahoitus Suomi Oy	202,26 €	27.1.2026
844	Joutsan Lämpö Oy	991,43 €	28.1.2026
845	Joutsan Lämpö Oy	831,66 €	28.1.2026
846	Joutsan Lämpö Oy	1 336,43 €	28.1.2026
847	Joutsan Lämpö Oy	2 741,81 €	28.1.2026
848	Joutsan Lämpö Oy	3 926,92 €	28.1.2026
849	Joutsan Lämpö Oy	4 750,80 €	28.1.2026
850	Lempeä Lämpö Oy	2 707,59 €	30.1.2026
851	Verohallinto	919,50 €	31.1.2026
852	Keskinäinen Vakuutusyhtiö Ilmarinen	1 521,77 €	2.2.2026
853	Joutsan kunta	6 338,50 €	2.2.2026
854	Turku Energia Oy	460,41 €	3.2.2026
855	Turku Energia Oy	17,33 €	3.2.2026
856	Turku Energia Oy	10,09 €	3.2.2026
857	Turku Energia Oy	88,11 €	3.2.2026
858	Turku Energia Oy	74,87 €	3.2.2026
859	Turku Energia Oy	93,80 €	3.2.2026
860	Turku Energia Oy	27,58 €	3.2.2026
861	Turku Energia Oy	61,01 €	3.2.2026
862	Työllisyysrahasto	73,34 €	6.2.2026
863	Joutsan Kunta	7 054,14 €	16.2.2026

YHTEENSÄ: 71 293,87 €

Joutsan Vuokra-asunnot OY
Länsitie 5,19650 Joutsa

Myyntisaamiset 31.12.2025
TILI 1060

Tosite:	Maksaja:	Summa:	YHTEENSÄ:	9 546,16 €
	799 Joutsan kunta	2 276,64 €		
	800 Joutsan kunta	3 168,00 €		
	801 Jousikorsu	2 451,52 €		
	802 Joutsan kunta	1 650,00 €		

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2025 LIITETIEDOT

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot			
		31.12.2025	31.12.2024
Palkat ja palkkiot			
Tilikauden palkat		80.102,56	63.302,32
Lakisääteidät sosiaalikulut		15.187,76	10.603,24
Pysyvien vastaavien muutokset			
Rakennukset ja rakennelmat 1.1.		2.180.088,78	2.270.925,81
Lisäykset/vähennykset		0,00	0,00
Poisto		87.203,55	90.837,03
Menojäännös 31.12.		2.092.885,23	2.180.088,78
Koneet ja kalusto 1.1.		0,00	149,59
Lisäykset/vähennykset		8000,00	0,00
Poisto		2000,00	149,59
Menojäännös 31.12.		6000,00	0,00
Asfaltointi 1.1.		0,00	0,00
Lisäykset/vähennykset		0,00	0,00
Poisto		0,00	0,00
Menojäännös 31.12.		0,00	0,00
Osakkeet ja osuudet 1.1.		126.595,05	126.595,05
Lisäykset/vähennykset		0,00	0,00
Menojäännös 31.12.		126.595,05	126.595,05
Taseen vastaavia koskevat liitetiedot			
		31.12.2025	31.12.2024
Oman pääoman erittely			
OMA PÄÄOMA		50.456,38	50.456,38
Osakepääoma		260.980,44	203.648,37
Edell.tilikausien voitto/tappio		49.464,23	57.332,07
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ:		360.901,05	311.436,82

Kiinteistöjen verotusarvo oli vuonna 2025 yhteensä 2.269.938,60 euroa.

Yhtiön omistamat osakkeet:

Nimi	Lukumäärä	Osuus kaikista	Nimell.arvo	Kp-arvo	Verotusarvo
As Oy Hulikkalantie 2	15054	15054/18000=83,6%	8,41	8,41	14,75

Kiinteistö Oy Joutsan Vuokra-asunnot vastuut (Lähde: KTJ:n tietojärjestelmä)

Yhdystie 8, Kiinteistötunnus: 172-402-4-386, KUMPULA, kunta Joutsa. Vuokran antaja: Joutsan kunta, Vuokralainen Joutsan Lämpö Oy.

Teuvonkuja 1, Kiinteistötunnus: 172-402-34-5, LÄNTELÄ, kunta Joutsa.

Vallintarajoitukset: Muu vallintarajoitus 27.10.1980, Asianumero: 107/04/27.10.1980/320, Arkistoviite: 107/04 Heinolan tmk / Joutsa kk / maakunta-arkisto.

Asuntohallitus ilmoittaa, että tilalla sijaitsee vuokratalo, jota varten on myönnetty valtion asuntolaina ja johon kohdistuvat asuntotuotantolain muuttamisesta annetun lain(459/79) 6, 6 a sekä 15 – 15 e §:ssa tarkoitetut merkinnän, tekemisestä lukien 45 vuotta voimassa olevat rajoitukset.

Koirakuja 2, Kiinteistötunnus: 172-402-2-575, JÄNISHOVI, kunta Joutsa.

Vallintarajoitukset: Muu vallintarajoitus 20.12.1982, Asianumero: 107/04/20.12.1982/440, Arkistoviite: 107/04 Heinolan tmk / Joutsa kk / maakunta-arkisto. Kiinteistöllä sijaitsee vuokratalo, johon kohdistuvat asuntotuotantolain 15 -15 e pykälässä säädetyt rajoitukset ovat voimassa tämän merkinnän tekemisestä lukien 45 vuoden ajan. Laina myönnetty 15.12.1982.

Pajatie 3 Kiinteistötunnus: 172-402-2-587, PAJALA, kunta Joutsa.

Muistutukset: Muu muistutusasia 21.12.1987, Asianumero: 107/04/21.12.1987/514, Arkistoviite: 107/04 Heinolan tmk / Joutsa kk / maakunta-arkisto. Kiinteistöllä sijaitsee vuokratalo, johon kohdistuvat asuntotuotantolain 15 – 15 e pykälässä säädetyt rajoitukset ovat voimassa tämän merkinnän tekemisestä lukien 45 vuoden ajan. Laina myönnetty 09.12.1987.

Hulikkalantie 2, Kiinteistötunnus: 172-402-4-512, HULIKKALANKULMA, kunta Joutsa.

Kiinnitykset ja erityiset oikeudet

Kiinnityksen tai erityisen oikeuden etusija muodostuu hakemuksen vireilletulo päivämäärästä. Etusija esitetään rivillä Etusija; asioiden juokseva numerointi ei osoita etusijajärjestystä. Etusijajärjestykseen on voitu hakea muutosta, jolloin myöhemmällä päivämäärällä oleva kiinnitys tai erityinen oikeus on voitu asettaa paremmalle etusijalle kuin aiemmin kirjatut. Etusijasta voi olla myös erillisenä muistutuksena kirjattu seliteteksti.

1) Kiinnitys 30.3.2000

Asianumero: 715/30.3.2000/2392
Arkistoviite: 715:2000:KI:2392
Etusija: 7.6.1990 / 234
ja huonompi kuin asialla 4.5.200/3535
Rahamäärä: 55.300 €
Panttikirja: Kirjallinen
Panttikirjan haltija Merita Pankki Oyj, 0844052-9

2) Kiinnitys 30.3.2000

Asianumero: 715/30.3.2000/2393
Arkistoviite: 715:2000:KI:2393
Etusija: 7.6.1990 / 234
ja huonompi kuin asialla 2392
Rahamäärä: 33.600 €
Panttikirja: Kirjallinen
Panttikirjan haltija Merita Pankki Oyj, 0844052-9

3) Kiinnitys 4.5.2000

Asianumero: 715/4.5.2000/3535
Arkistoviite: 715:2000:KI:3535
Etusija: 7.6.1990 / 234
Rahamäärä: 55.156 € (Vahvistettu markkoina: 327.945 FIM)
Panttikirja: Kirjallinen
Pantin haltija: Keski-Suomen Osuuspankki, 0822029-4

4) Kiinnitys 4.5.2000

Asianumero: 715/4.5.2000/3536
Arkistoviite: 715:2000:KI:3536
Etusija: 7.3.1990 / 234
ja huonompi kuin asialla: 30.3.200/2393
Rahamäärä: 16.818 € (Vahvistettu markkoina: 100.000 FIM)
Panttikirja: Kirjallinen
Panttikirjan haltija: Keski-Suomen Osuuspankki, 0822029-4

5) Kiinnitys 12.7.2000

Asianumero: 715/12.7.2000/5892
Arkistoviite: 715:2000:KI:5892
Etusija: 3.10.1990 / 423
Rahamäärä: 1.346.764 € (Vahvistettu markkoina: 8.007.500 FIM)
Panttikirja: Kirjallinen
Panttikirjan haltija: Valtiokonttori

Vallintarajoitukset: Muu vallintarajoitus 30.8.1990, Asianumero: 107/04/30.8.1990/374, Arkistoviite: 107/04 Heinolan tml / Joutsen k / maakunta-arkisto. Kiinteistöllä sijaitsee asunto-osakeyhtiömuotoinen vuokratilo, johon kohdistuvat asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 15 – 15 e §:ssä säädettyt rajoitukset ovat voimassa 45 vuotta tämän merkinnän tekemisestä lukien. Laina myönnetty 15.9.1990.

”Tilinpäätös on laadittu noudattaen valtioneuvoston pien- ja mikroyritysoikeuden pienyrityksiä koskevia säännöksiä.”

”Hallituksen esitys tuloksen käsittelyksi: Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 49 464,23 € kirjataan edellisten tilikausien tulos-tilille.”

Henkilökunta

Henkilökunnan määrä tilinpäätösvuonna oli 2.

Lainat ja vakuudet

Lainamäärä 31.12.2025 oli 1.716.929,13 euroa. Lainoista on laadittu lyhennysohjelma. Summa sisältää Joutsen kunnan pitkäaikaisen lainan 694.929,13 €. Vuoden 2026 lyhennys on 119.000,00 euroa.

Vuonna 2022 otettiin Keski-Suomen Osuuspankilta 1.290.000,00 euron laina tasapainottamaan lainojen lyhennysohjelmaa. Lainalla konvertoitiin kolme erillistä lainaa yhdeksi 15 vuoden lainaksi. Lainoilla on Joutsen kunnan myöntämät takaukset. Nordean lainat, joiden saldo 31.12.2025 on yhteensä 33.000,00 euroa päättyvät vuoden 2026 aikana.

Velat saman konserni yrityksille

Pitkäaikainen laina 694.929,13 € Joutsan kunnalta. Ostovelat 13.392,64 € Joutsan kunnalta 31.12.2025.

Konserni

Yhtiö kuuluu Joutsan kuntakonserniin, konsernitilinpäätöksen laatii Joutsan kunta ja konsernitilinpäätöksestä saa tietoja Joutsan kunnalta, osoite Länsitie 6, 19650 Joutsa.

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot:

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenuon. Saamiset ja velat ovat arvostettu nimellisarvoon.

KIRJANPITOKIRJAT

Tilikaudella käytetyt kirjanpitokirjat:

Tasekirja	Erikseen sidottuna
Päiväkirja	Atk-tulosteena
Pääkirja	Atk-tulosteena
Tase-erittely	Tasekirjaan sidottuna
Vuokrankantokirja	Atk-tulosteena
Tositesarja	1-873

TILINPÄÄTÖKSEN PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Joutsassa, 2 päivänä MAK kuuta 2026.


Pinja Weiijo


Marjut Koivisto


Ari Solatie

Kiinteistö Oy Joutsan vuokra-asunnot

Talousarvio 2026

Kiinteistöjen tuotot

Vuokrat	843 100,00
Käyttökorvaukset	40 300,00
	883 400,00

Kiinteistöjen hoitokulut

Henkilöstökulut	99 780,00
Hallintopalvelut	1 200,00
KM-korvaukset	6 400,00
Ulkoalueiden hoito	23 000,00
Käyttö ja huolto	46 000,00
Siivouspalvelut	8 000,00
Lämmitys	137 000,00
Vesi ja jätevesi	61 000,00
Sähkö	51 000,00
Kaapeli-TV	7 400,00
ATK-kulut	17 800,00
Jätehuolto	47 000,00
Vahinkovakuutukset	13 000,00
Vastikkeet	122 900,00
Tontinvuokrat	3 000,00
Kiinteistövero	15 900,00
Korjaukset	32 000,00
Muut hoitokulut	12 000,00
	704 380,00

Hoitokate **179 020,00**

Rahoitustuotot ja kulut

883400

Korkokulut	30 800,00
Lainojen lyhennykset	119 155,00
	149 955,00

HALLITUKSEN KOKOUS

Aika : 02.03.2025 klo 11.00

Paikka : Talous ja hallintojohtaja Matias Penttisen työhuone Länsitie 5 19650 Joutsa / Teams

Osallistujat :	x	Pinja Weijo	puheenjohtaja
	x	Marjut Koivisto	jäsen
	x	Ari Solatie	toimitusjohtaja
	-	Harri Nissinen	kunnanjohtaja
	x	Matias Penttinen	talous- ja hallintojohtaja

x = paikalla

1) Kokouksen avaus

Puheenjohtaja avasi kokouksen klo 11.00.

2) Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

3) Pöytäkirjantarkastajan valinta

Pöytäkirjantarkastajaksi valittiin Marjut Koivisto.

4) Tilinpäätös 2025

Hallitus hyväksyy vuoden 2025 tilinpäätöksen.

Tilikauden ylijäämä 49 464,23 € siirretään edellisten vuosien yli/alijäämätilille.

5) Talousarvio 2026

Hyväksyttiin talousarvio vuodelle 2026.

6) Muut asiat

Kunnanhallitus on päättänyt, että se valitsee uuden hallituksen jäsenen luottamustehtävistä eronneelle Marko Pynnöselle.

Asuntojen käyttöaste edelleen erinomainen 99 %.

7) Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 11.45

Joutsa 02.03.2025

Pinja Weijo
Hallituksen puheenjohtajaMarjut Koivisto
Pöytäkirjantarkastaja