

Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy

Tilinpäätös ajalta 1.1. - 31.12.2020

TUUSULAN KUNNAN KIIINTEISTÖT OY

PL 60

04301 TUUSULA

Kotipaikka TUUSULA

Y-tunnus 0771183-3

Sisällys

	Sivu
Toimintakertomus	3
Tuloslaskelma	12
Tase	13
Liitetiedot	14
Tilinpäätöksen allekirjoitus	16
Tilinpäätösmerkintä	16
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	17

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2030 asti.

Tilinpäätöksen on toteuttanut
Sarastia Oy

TUUSULAN KUNNAN KIIINTEISTÖT OY
Y-tunnus 0771183-3

Tasekirja 31.12.2020

1.

TOIMINTAKERTOMUS TILIVUODELTA 2020

YLEISTÄ

Emoyhteisö

Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n emoyhteisö on Tuusulan kunta, joka omistaa yhtiön koko osakekannan, yhteensä 22285 kpl osakkeita. Osakesiirtoja ei ole vuoden aikana tapahtunut. Yhtiön osakepääoma on 749 613,59 € ja oma pääoma 4 260 311 €.

Toimiala

Yhtiön toimialana on omistaa, hallita ja vuokrata kiinteistöjä ja maa-alueita samoin kuin omistaa osakkeita ja arvopapereita sekä käydä sanotulla omaisuudella kauppaa. Yhtiö voi myös harjoittaa rakennuttamista, vuokraustoimintaa sekä isännöintiä.

Strategiat

- Tuotamme turvallisia, laadukkaita ja kohtuuhintaisia koteja erilaisiin asumisen tarpeisiin.
- Toimimme vastuullisesti, taloudellisesti ja suunnitelmallisesti asiakkaita tehokkaasti palvelen ja kiinteistöomaisuuden arvoa kehittäen.
- Tuemme yhteisöllisyyttä ja yhdessä tekemistä luontevalla asukas- ja kumppanuus-yhteistyöllä ja aktiivisella verkostoitumisella.
- Suhtaudumme myönteisesti yhtiön toiminnan uudistamiseen sekä isännöintipalvelun ja palvelutuottajien laadun parantamiseen työhyvinvoinnista tinkimättä.

Arvot

- Yhteistyö, vastuullisuus, elinvoimaisuus, kehittyminen.

HALLINTO JA HENKILÖSTÖ

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 8.4.2020. Yhtiökokousedustajana toimi talousjohtaja Markku Vehmas. Varsinaisessa yhtiökokouksessa päätettiin yhtiöjärjestyksen määräämistä asioista. Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 27.5.2020, jossa valittiin yhtiölle hallitus.

TUUSULAN KUNNAN KIINTEISTÖT OY
Y-tunnus 0771183-3

Tasekirja 31.12.2020

2.

Hallitus

Hallituksen jäsenet
Kirsti Ruislehto (pj)
Pasi Hyvämäki (vpj)
Kari Friman
Maritta Mitronen
Jarno Ruusala
Mirva Hyötynen
Sinikka Jauhiainen
Niilo Ruusulehto

Varajäsenet
Elina Väänänen
Marja-Leena Kulmala
Marko Ceder
Pentti Mattila
Outi Huusko
Pasi Mertanen
Maarit Kostainen
Mervi Anttila

Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana kaksitoista kertaa.

Toimitusjohtaja

Yhtiön toimitusjohtaja vaihtui katsantokauden aikana. Outi Hämäläinen jäi eläkkeelle ja Auvo Viiru aloitti toimitusjohtajan tehtävät 1.6.2020.

Tilintarkastajat

Tilintarkastajana on toiminut koko vuoden KPMG Oy Ab, päävastuunalaisena tilintarkastajana Juha Huuskonen, KHT, JHT.

Henkilöstö

Toimitusjohtajan tehtävää hoiti 1.1. - 31.5.2020 Outi Hämäläinen ja 1.6. - 31.12.2020 Auvo Viiru. Vakinaisessa työsuhteessa henkilöstöä on tilikaudella ollut 5 henkilöä, joista yksi henkilö osa-aikaisena. Henkilökunnan osaamista on ylläpidetty ja kehitetty erilaisin koulutuksin ja työhyvinvointiin on pyritty panostamaan. Koronakriisin vaikutukset eivät oleellisesti vaikuttaneet henkilöstön työpanokseen.

Kokonaisuudessaan maksetut henkilöstökulut ja palkkiot olivat katsantokaudella yhteensä 363 878 €.

TUUSULAN KUNNAN KIIINTEISTÖT OY
Y-tunnus 0771183-3

Tasekirja 31.12.2020

3.

ASUNTOKANTA, TALOUS JA TUNNUSLUVUT

Asuntokanta

Asuntokanta koostuu 49 kiinteistöstä ja joista kaksi on valmistunut katsantokauden aikana (Jokelan Blenneri II ja Neitoperho Hyrylässä). Vuoden lopussa asuntoja oli 927 kpl. Kiinteistöjen huoneistoala oli yhteensä 49 730 m².

Talousarvion toteutuminen

Tilikauden liikevaihto oli 7 311 262,75 €. Kasvua edelliseen vuoteen verrattuna oli 3,6 %. Vuokrankorotuksen lisäksi liikevaihdon kasvuun vaikutti vuokratalo Blenneri II ja erityiskohde Neitoperho. Liikevaihtoa vähensi asuntojen tyhjänä olo, noin 70 000 €. Tyhjänä olosta vajaa puolet johtui asuntoremonteista. Tilikauden tulos oli voitollinen ja asuintalovarausta tehdään 451 238,00 €. Tuloskehitys perustui korkeaan asuntojen käyttöasteeseen, kohtuulliseen asukasvaihtuvuuteen, sekä ennen kaikkea positiivisesta korkokehityksestä johtuen alentuneisiin rahoituskuluihin. Maksuvalmius oli tilikaudella hyvä. Poistoja tehtiin kiinteistöistä 1 577 507,97 €.

Vuokrat tarkistettiin 1.1.2020 alkaen. Korotukset olivat keskimäärin 0,2 %. Keskimääräiseksi vuokraksi muodostui 12,36 €/m²/kk. Korotukset on toteutettu omakustannusperiaatetta noudattaen.

Vuokrasaatavat olivat tilikauden päättyessä luottotappiokirjausten jälkeen 58 717 €. Vuokrasaatavien määrä euromääräisesti pysyi ennallaan, mutta suhteutettuna asuntokantaan väheni. Koronan aiheuttamat yksittäiset maksuvaikeudet saatiin hoidettua maksusuunnitelmien avulla. Varsinaisia häätöjä oli katsantokaudella 4 kappaletta.

Lainat

Yhtiöllä oli rakennus- ja korjauslainoja 31.12.2020 yhteensä 48 135 207,90 €. Näistä rahalaitoslainoja 45 135 207,90 € ja tertiäärilainoja kunnalta 3 000 000,00 €. Asukkaiden maksamia vakuusmaksuja oli yhtiön hallussa 397 563,48 €.

Yhtiön pitkäaikaisia lainoja lyhennettiin tilikaudella 1 154 061,58 €. Seuraavan tilikauden lyhennykset ovat 1 240 955,58 €.

Kunnan takaamien lainojen määrä yhtiössä 31.12.2020 oli 43 969 727,90 €. Takauslainoista on annettu kunnalle vastavakuudet.

TUUSULAN KUNNAN KIIINTEISTÖT OY
Y-tunnus 0771183-3

Tasekirja 31.12.2020

4.

Tunnusluvut

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Asuntojen käyttöaste %	99	99,5	99,5
Asukkaiden vaihtuvuus %	18,1	17,2	20,6
Toiminnan tuotot / toiminnan kulut %	106,6	108,2	117,0
Liiketulos / poistot %	69,6	82,3	145,0
Omavaraisuusaste %	14,4	14,1	7,6
Suhteellinen velkaantuneisuus %	669,4	671,9	671,4
Lainamäärä / kunnan asukas €	1242	1158	1132
Vuokrasaatavat luottotappiokirjausten jälkeen % liikevaihdosta	0,80	0,80	0,67
Luottotappiot €	25 863	20450,87	11778,19

Vakuutukset

Vakuutusyhtiöinä oli työntekijävakuutuksissa Vakuutusyhtiö IF ja omaisuusvakuutuksissa Pohjola Vakuutus. Meklarina toimi Howden Finland Oy. Vakuutusturva sisälsi kiinteistöjen omaisuusvakuutukset, vuokratulokeskeytyksen, vastuuvakuutukset, lisäkulukeskeytyksen ja lakisääteisen tapaturmavakuutuksen. Ns. yritysvakuutukset ovat edelleen If Vahinkovakuutus Oy:llä. TyEL -vakuutukset ovat Kuntien Eläkevakuutuksessa.

KIIINTEISTÖJEN YLLÄPITO

Korjaustoiminta

Kiinteistöjen ja asuntojen korjauksiin käytettiin vuoden aikana kuluna yhteensä 1 634 415 €. Perusparannusmenoja aktivoitiin taseeseen 564 604 €. Tilinpäätöksessä tehtyä asuintalovarausta 451 238 € tullaan tulevaisuudessa hyödyntämään isoihin korjaushankkeisiin. Yhtiössä on työstetty kiinteistökohtaista korjausohjelmaa vuosille 2020 – 2024.

Valtaosa korjauksista oli huoneisto- ja LVI-järjestelmien korjauksia. Vesikatton uusiminen ja pihan asfaltointi sekä laajentaminen tehtiin Askolinintien kiinteistössä, Halkivahantien kiinteistöt maalattiin kokonaisuudessaan, Ahdekuja 1 ja 3:n kiinteistöissä uusittiin parvekkeet, Swingitien kiinteistöissä tehtiin täydellinen salaojituksen uusiminen. Lämmitysjärjestelmän tasapainottaminen tehtiin seuraavissa kiinteistöissä; Halkivaha, Ulpukka, Aromikuja, Kievarintie 34 ja 36. Tulevissa korjauksissa painottuu rakennus- ja

TUUSULAN KUNNAN KIIINTEISTÖT OY
Y-tunnus 0771183-3

Tasekirja 31.12.2020

5.

LVI-tekniset toimenpiteet. Isommat korjaushankkeet suunnitellaan hyvin ja korjaustason määrittelyssä käytetään myös kuntotutkimuksia. Hissien rakentamista hissittömiin kerrostaloihin tutkitaan tapauskohtaisesti ja hyödynnetään jos mahdollista valtion avustuksia. Katsantokaudella käynnistettiin yhdessä kiinteistössä jälkiasennus hissien asennustyön toteutus.

Kiinteistöjen hoito

Yhtiö on ostanut kiinteistöjen huollon kahdelta huoltoyhtiötä ja lisäksi yhdessä vuokratilassa on sivutoiminen talonmies. Yhtiö kilpailutti Kellokoskenalueen kiinteistö-huollon ja siivouksen syksyllä 2020. Kilpailutuksen jälkeen yhtiöllä on kaikkien kiinteistöjen osalta sama kumppani. Pääasiallisena lämmitysmuotona yhtiön kiinteistöissä on kaukolämpö mutta uudemmissa kohteissa on myös uusiutuvia energiamuotoja käytössä (esim. maalämpö). Kulutusseurannan tulokset esitetään myös kiinteistökohtaisesti vuosiraportissa.

		2020	2019	2018
VESI				
m3		70882	64828	65338
LÄMPÖ	MWh	7622,4	7777,8	8039
	norm	9424	8585	8545
SÄHKÖ	KWh	984487	991834	996428

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE JA SEN JÄLKEEN

Yhtiö rakennutti katsantokaudella kaksi (2) uutta vuokratilaa. Hyrylään Lahelanpellon kaava-alueelle kortteliin 2217 tontille 1 rakennettiin kehitysvammaisten asumisyksikkö Neitoperho, jonka tilat vuokrattiin kokonaisuudessaan Keusotelle. Rakennus valmistui kesällä 2020 ja luovutettiin vuokralaiselle 1.6.2020 pitkällä sopimuksella. ARA myönsi Neitoperhon rakentamiseen avustuksen erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi ja hankkeen arvioidut kustannukset alittuivat.

Vuokratilojen Blenneri II:n rakennustyöt valmistuivat syyskuussa Jokelan Peltokaarelle ja uudet asukkaat pääsivät muuttamaan kuluneen tilikauden aikana. Rykmentinpuiston kohde, Tuusulan Kotipiha, tontin muutostyöt ja kauppa tehtiin kuluneen katsantokauden lopussa. Samalla kilpailutusasiakirjat saatiin valmisteltua ja kilpailutus urakasta järjestetään tulevan katsantokauden alussa. Hanke pyritään käynnistämään kesällä 2021.

TUUSULAN KUNNAN KIIINTEISTÖT OY
Y-tunnus 0771183-3

Tasekirja 31.12.2020

6.

Hankkeen arvioitu rakennusaika on 18 kuukautta ja tontille rakennetaan kaksi kiinteistöä mihin tulee 64 asuntoa. Hankkeen arvioitu investointikustannus on n. 10 miljoonaa.

Urakkasopimus- tai muitakaan oikeusriitoja ei ollut eikä tilinpäätöshetkellä ole tiedossa muitakaan oikeusriitoja. Rakennuttaja- konsultoinnissa, projektinjohdossa ja urakkavalvonnassa käytetään myös ostopalveluja, millä pystytään saavuttamaan rakentamiselle asetetut laatukriteerit joka sektorille.

Yhtiön kiinteistöstrategia vuosille 2020 - 2024 työstettiin sekä henkilöstöä osallistaen työpajassa että hallitusta seminaarin puitteissa. Hallitus vahvisti kiinteistöstrategian toukokuussa ja toimintasuunnitelman vuodelle 2020 elokuussa.

Yhtiön jokaisessa asunnossa on vuokraan sisältyvä 10 MB perusnetti-yhteys ja kaapeli-TV. Energiatohokkuuden parantamiseksi ja asumisviihtyvyyden lisäämiseksi yhtiö käyttää kohteissaan ns. tekoölyohjausta. Tekoöly valvoo kiinteistöjen talotekniikan toimintaa jatkuvin mittauksin ja tekee toimenpiteitä proaktiivisesti. Näillä toimenpiteillä mahdollistetaan kiinteistöjen energiatehokas ylläpito, korkea asuinmukavuus ja kustannussäästöt.

Toimintavuoden aikana on käynnistetty tuotannon ja talouden ohjaamisen järjestelmien uudistamisprojekti. Samanaikaisesti käynnistettiin yhtiön imagon ja saavutettavuuden sekä sähköisten palveluiden projektit. Näiden avulla saavutetaan tulevaisuudessa monipuoliset asukasta ja asunnon hakijaa tukevat 24/7 sähköiset palvelut. Henkilökunta on kehittänyt osaamistaan ja työhyvinvointiin on panostettu. Sähköisiä työvälineitä uudistaen on ollut mahdollisuus virtaviivaistaa toimintoja ja karsia päällekkäistyötä. Tilivuoden aikana käsiteltiin yhtiön tietosuoja-asiat EU:n tietosuoja-asetuksen edellytysten mukaisesti.

Asukastyytyväisyyskyselyn tuloksien perusteella asukastyytyväisyys ja palvelun laatu on kehittynyt vahvasti positiiviseen suuntaan (4,3 asteikolla 1-5). Katsantokaudella ei asukastyytyväisyyskyselyä tehty, koska palvelutuotannon muutokset ja koronakriisi olivat kuluneella katsantokaudella vallitsevia muuttujia.

TUUSULAN KUNNAN KIIINTEISTÖT OY
Y-tunnus 0771183-3

Tasekirja 31.12.2020

7.

MERKITTÄVIMMÄT RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskeva MAL-sopimus on laadittu valtion, Helsingin seudun kuntien sekä Helsingin seudun liikennekuntayhtymän kesken. Sopimuksessa Tuusulan kunnan tavoitetaso on suunnitellusti toteutettu siten, että noin puolet rakennuttaa Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy. MAL-sopimus 2020 – 2023 on allekirjoitettu ja määrät tarkentuvat sen mukaisesti. Uudessa sopimuksessa kokonaistuotantoa ja vuokratuotantoa koskevat määrälliset tavoitteet nousevat aiempien sopimusten tasosta. Tätä kannattaa tarkastella analyttisesti, koska Tuusulassa asuntotuotanto on kasvanut sadoilla asunnoilla lähivuosien aikana. Tämä saattaa luoda ylitarjontaa, erityisesti pienien asuntojen osalta.

Taloudellisten riskien minimoimiseksi yhtiön hallitus seuraa vuosibudjetoinnin yhteydessä pääomamenojen kehitystä viiden vuoden tähtäimellä. Terve talous pyritään takaamaan pitkällä tähtäimellä oikein mitoitetuilla vuokrilla, asuntojen korkealla käyttöasteella, tehokkaalla vuokrien perinnällä, kiinteistökannan ikääntymiseen varautumisella sekä talousarvioitten raamissa pysymisellä.

Korkosuojausjauksia ei ole otettu. Rahoitukseen liittyviltä riskeiltä on pyritty suojautumaan hajauttamalla rahoitusta eripituisiin kiinteisiin korkojaksoihin sekä varautumalla lainojen takaisinmaksuun pitämällä yllä riittävää kassavarantoa. Yhtiö rakentaa vuokratotalot pääosin ARAn 40 v pitkäaikaisilla korkotukilainoilla.

Yleisellä tasolla vuokratotaloyhtiöissä asiakashallinnan merkittävimmät riskit liittyvät asuntojen vuokrausasteen laskuun, asukasvaihtuvuuden merkittävään lisääntymiseen, vuokrasaatavien kasvuun ja häiriökäyttäytymisen lisääntymiseen. Yhtiössä seurataan kuukausitasolla asuntojen tyhjänä oloa, asukasvaihtuvuutta sekä vuokrasaatavien määrän kehitystä. Riskienhallinnan näkökulmasta ollaan tasapainoisessa tilanteessa. Maksuvalmiuden kannalta on oleellista, että uudet vuokratotalokohteet valmistuvat arvioidun aikataulun mukaisesti ja alueelle missä on kysyntää.

TULEVAISUUDEN NÄKYMIÄ

Kiinteistöstrategian myötä luodaan suuntaviivoja yhtiön kehittämiseksi tulevaisuudessa. Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n toiminnan tulee tukea kuntakonsernin tavoitteita.

Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy on vuokratalojen omistajana sitoutunut huolehtimaan täysimääräisesti taloudellisesta ja muusta vastuustaan. Pääomamenojen nousuun on

TUUSULAN KUNNAN KIIINTEISTÖT OY
Y-tunnus 0771183-3

Tasekirja 31.12.2020

8.

pitkällä tähtäimellä varauduttava lisääntyneen lainanoton johdosta. Toisaalta korkokehitys yhtiön pitkissä kiinteäkorkoisissa lainoissa on ollut toistaiseksi hyvin suotuisa. Lainojen peruskorkotaso on pysynyt alhaisella tasolla, mutta rahalaitokset ovat nostaneet uusien lainojen marginaaleja. Vuokratulovirran optimointi on pysyvä tavoite. Lähitulevaisuuden häiriötekijänä on koronakriisin mahdolliset jälkivaikutukset ja niiden heijastukset asuntomarkkinoille.

Tuusulassa pyritään turvaamaan kysyntää vastaavat, toimivat ja kohtuuhintaiset vuokra-asuntomarkkinat. Asuntokannan jatkuva kunnosta huolehtiminen ja kuntalaisten erilaisien elämäntilanteiden asuntotarpeisiin vastaaminen ovat peruseriaatteita. Yhtiön asuntorakentaminen on toteutettu kunnan luovuttamille tonteille ja kunta on myös taannut korkotukilainat. Yhtiö on esittänyt kunnalle kaavamuutosta Mahlamäentie 14:n Y-kaavamääräyksen muuttamiseksi. Tavoitteena on korvata lähivuosina käyttöikänsä päähän tuleva 1960-luvulla rakennettu Lepomäki I uudisrakentamisella. Kaavatyö on aloitusvaiheessa ja kunta on yhdessä yhtiön kanssa aloittanut kehittämissuunnitelman työstämisen.

Tuusulassa vuokra-asuntojen kysyntä pysyy oletettavasti tulevaisuudessakin korkealla tasolla. Kunnan kautta asuntoa hakevien määrä on ollut lievässä nousussa, vaikka asuntotarjonta on lisääntynyt monien eri toimijoiden osalta. Tällä hetkellä on jopa lievä ylitarjonta pienistä asunnoista (yksiöt ja kaksiot), mutta perheasuntojen kohdalla tilanne on päinvastainen.

Yhtiössä on otettu käyttöön uusia ohjelmia ja työkaluja. Näillä työkaluilla saadaan vuokraus-, ylläpito- suunnittelu- ja toimintaprosessit reaktiivisesta proaktiivisiksi. Tämä mahdollistaa tulevaisuudessa interaktiivisten toimintamallien käyttöönoton ja erityisesti yhtiötä sekä asukkaita palvelevan palvelukonseptin.

Yhtiö on liittynyt kunnan sekä työ- ja elinkeinoministeriön kanssa uusittuun kuntien energiatehokkuussopimukseen (KETS 2017 - 2025). Yhtiölle laaditaan korjaustarpeiden PTS 2022 - 2026 pitkätähtäimen rahoitussuunnitelman pohjaksi. Kiinteistökanan nykytilakartoituksen ja ns. korjausvelan selvittyä uuden käyttöön otettavan työkalun avulla, kiinteistökanata salkutetaan ja kehittämissuunnitelmassa otetaan kantaa myös uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen painotuksiin.

Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy hoitaa Roselius-säätiön sr ja Asunto Oy Tuusulan Kievarin palvelutalon isännöintitehtävät. Mahdolliset ulkopuoliset ja nämä isännöitävät kohteet päätetään hallituksessa tapauskohtaisesti erikseen, huomioiden kilpailuneutraaliteetti.

TUUSULAN KUNNAN KIIINTEISTÖT OY
Y-tunnus 0771183-3

Tasekirja 31.12.2020

9.

TILIKAUDEN TULOKSEN KÄYTTÖ

Tilikauden kirjanpidollinen tulos osoittaa voittoa 4,70 €. Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto kirjataan vapaan oman pääoman lisäykseksi voitto- ja tappio-tilille yhtiön taseeseen. Hallitus esittää myös, että osinkoa ei jaeta.

Tuusulassa 3.2.2021

Hallitus

TULOSLASKELMA	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vuokrat	7 150 098,24	6 893 443,12
Käyttökorvaukset	161 164,51	160 436,78
LIIVEVAIHTO	7 311 262,75	7 053 879,90
Muut kiinteistön tuotot	25 144,87	29 432,57
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	7 336 407,62	7 083 312,47
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-301 675,17	-254 153,67
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-54 131,59	-43 143,17
Muut henkilösivukulut	-17 173,64	-19 183,47
Henkilösivukulut yhteensä	-71 305,23	-62 326,64
Henkilöstökulut yhteensä	-372 980,40	-316 480,31
Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot	-1 577 507,97	-1 425 861,20
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-104 834,67	-105 855,32
Käyttö ja huolto	-644 805,92	-633 938,10
Ulkoalueiden hoito	-79 260,04	-120 210,41
Siivous	-46 802,43	-47 840,15
Lämmitys	-676 922,17	-707 076,11
Vesi ja jätevesi	-309 622,63	-277 809,08
Sähkö ja kaasu	-186 297,20	-196 649,28
Jätehuolto	-167 357,32	-154 977,92
Vahinkovakuutukset	-51 896,96	-44 864,48
Vuokrat	-81 306,90	-73 824,84
Kiinteistövero	-144 890,50	-141 819,20
Korjaukset	-1 634 415,14	-1 536 588,36
Muut hoitokulut	-134 469,05	-115 151,93
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-4 262 880,93	-4 156 605,18
Luottotappiot	-25 863,85	-10 659,12
Muut kulut yhteensä	-4 288 744,78	-4 167 264,30
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-6 239 233,15	-5 909 605,81
LIIVEVOITTO/TAPPIO	1 097 174,47	1 173 706,66
Rahoitustuotot ja -kulut		
Rahoitustuotot		
Muut korko- ja rahoitustuotot	1 112,66	2 757,81
Rahoituskulut		
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-647 044,43	-637 981,51
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-645 931,77	-635 223,70
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	451 242,70	538 482,96
Tilinpäätössiirrot		
Verotusperäisten varausten muutos	-451 238,00	-537 740,00
Välittömät verot	0,00	-148,59
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	4,70	594,37

TASE		
V a s t a a v a a	31.12.2020	31.12.2019
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	0,00	473 769,39
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	3 745 676,00	3 564 295,12
Liittymismaksut	882 552,88	487 259,31
Rakennukset ja rakennelmat	45 874 370,06	41 246 950,87
Koneet ja kalusto	300 022,36	223 878,04
Muut aineelliset hyödykkeet	118 592,74	117 612,85
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	1 037 299,36	4 074 149,54
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	51 958 513,40	49 714 145,73
Sijoitukset		
Muut saamiset	802 111,27	596 016,67
Sijoitukset yhteensä	802 111,27	596 016,67
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	52 760 624,67	50 783 931,79
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	58 716,86	78 409,82
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	3 140 894,24	4 592 583,15
Muut saamiset	668 046,46	0,00
Siirtosaamiset	13 435,99	34 977,88
Saamiset yhteensä	3 881 093,55	4 705 970,85
Rahat ja pankkisaamiset	840 274,00	31 748,15
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 721 367,55	4 737 719,00
V a s t a a v a a y h t e e n s ä	57 481 992,22	55 521 650,79
V a s t a t t a v a a		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	749 613,59	749 613,59
Muut rahastot	208 312,18	208 312,18
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	3 421 893,31	3 421 893,31
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-119 512,23	-120 106,60
Tilikauden voitto (tappio)	4,70	594,37
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	4 260 311,55	4 260 306,85
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Verotusperäiset varaukset	3 990 449,86	3 539 211,86
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Pääomalainat	3 000 000,00	3 000 000,00
Rahalaitoslainat	43 894 252,32	42 608 774,60
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	46 894 252,32	45 608 774,60
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 240 955,58	1 154 061,58
Saadut ennakot	116 395,08	112 891,58
Ostovelat	317 668,51	192 605,92
Muut velat	417 479,97	417 622,14
Siirtovelat	244 479,35	236 176,26
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	2 336 978,49	2 113 357,48
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	49 231 230,81	47 722 132,08
V a s t a t t a v a a y h t e e n s ä	57 481 992,22	55 521 650,79

LIITETIEDOT 31.12.2020**Tieto tilinpäätöksen laatimisessa käytetystä säännöstä** PMA 1:1.6 §

Tilinpäätöksen laatimisessa on noudatettu pien- ja mikroyritysten tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) pienyrityssäännöstä.

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot PMA 3:1 §**Arvostusperiaatteet ja -menetelmät**

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenoon. Arvostuksessa ei ole tehty muutoksia aikaisempaan arvostukseen.

Jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

LT 1

Käyttöomaisuushyödyke	poistoprosentti ja -menetelmä
Rakennukset, aktivoitu ennen vuotta 2013	3,29 % menojäännöspoisto
Rakennukset, aktivoitu vuonna 2013 tai myöhemmin	2,85 % menojäännöspoisto
Koneet ja kalusto	25 % menojäännöspoisto
Muut aineelliset hyödykkeet	tasapoisto 10 v

Vertailukelpoisuus edellisiin tilikausiin

Liittymismaksut 473.769,39 euroa on kuluvalle tilikaudella siirretty aineettomista hyödykkeistä niiden palautuskelpoisuuden perusteella aineellisten hyödykkeiden liittymismaksuihin 267.674,79 euroa ja sijoitusten muihin saamisiin 206.094,60 euroa.

Pitkäaikaiset lainat**Myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua erääntyvä pitkäaikainen vieras pääoma**

LT 2

	2020	2019
Pitkäaikaiset lainat	41 755 228	42 957 325

Vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot PMA 3:7 §**Lainat jonka vakuutena yhtiö on antanut kiinnityksiä.**

LT 3

Lainan määrä johon vakuudet on annettu yhteensä 45 135 207,90 euroa.

Tuusulan kunnan takaamien lainojen määrä on 43 969 727,90 euroa. Takauslainoista kunnalle annetut vastavakuudet ovat arvoltaan 52 071 686,88 euroa. Kuntarahoitus Oyj:lle on vakuutena panttikirjoja yhteensä 1 559 000,00 euroa. Kuntarahoituksen laina sisältyy kokonaissummaan, johon vakuudet on annettu.

Aravarajoitteet ovat voimassa valtaosassa yhtiön vuokrataloista ja lainoista. Jatkorajoitusajalla ovat kiinteistöt Rinnetalo, Hyrynsuutari, Tolkinoja 1, Uusitalo ja Kellokosken Ruukki 1. Vapaaarahoitteisia ovat vuokratolat Halkivaha, Keskitalo ja Lepomäki 1.

Vuokravastuut

LT 4

	2020	2019
Maanvuokrat	60 135,36	58 600,00
Vuokravastuut alkaneella tilikaudella	2 034 050,99	2 038 400,00
Vuokravastuut myöhemmillä tilikausilla		
Toimitilavuokrat	1 890,00	
Vuokravastuut alkaneella tilikaudella		

Muut vastuut

LT 5

AIV-palautusvelvollisuus		
Kiinteistön käyttötarkoituksen muuttuessa, on yhtiö velvollinen palauttamaan tekemäänsä aiv-vähennystä		
	2020	2019
	605 479,00	0,00

Konserniin kuuluvaa kirjanpitovelvollista koskevat liitetiedot PMA 3:8 §

Koko konsernin emoyritys: Tuusulan kunta omistusosuus 100 %
PL 60
04301 Tuusula

Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä PMA 3:11 §

	2020	2019
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana	5	6

Tiedot pääomalainoista

Tuusulan kunta on tilikauden 2019 aikana sijoittanut yhtiölle annetut tertiärlainat 6 421 893,31 euroa yhtiön omaan pääomaan. Lainasta on sijoitettu vapaan oman pääoman rahastoon 3 421 893,31 euroa ja pääomalainaan 3.000.000 euroa.

Pääomalainan ehdot ovat seuraavat:

- Pääomalainan pääoma ja korko saadaan maksaa yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella. Pääoma saadaan muutoin palauttaa ja korkoa maksaa vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tappion tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän.
- Pääomalainan korko on 12 kk euribor + 3,0% p.a tai korkotuki- tai arava-asetuksessa hyväksyttävä maksimikorko.
- Lainalla ei ole eräpäivää.
- Pääoman tai koron maksamisesta ei saada vastavakuutta

Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

PMA 1:1 §

Oman pääoman erittely

	2020	2019
Osakepääoma tilikauden alussa	749 613,59	749 613,59
Osakepääoma tilikauden lopussa	749 613,59	749 613,59
Muut rahastot tilikauden alussa	208 312,18	208 312,18
Muut rahastot tilikauden lopussa	<u>208 312,18</u>	<u>208 312,18</u>
Sidottu oma pääoma yhteensä tilikauden lopussa	957 925,77	957 925,77
SVOP-rahasto tilikauden alussa	3 421 893,31	0,00
Pääoman sijoitus rahastoon	0,00	3 421 893,31
SVOP-rahasto tilikauden lopussa	3 421 893,31	3 421 893,31
Edellisten tilikausien voitto/tappio tilikauden alussa	-119 512,23	-120 106,60
Tilikauden voitto/tappio	<u>4,70</u>	<u>594,37</u>
Vapaa oma pääoma yhteensä	3 302 385,78	3 302 381,08
Oma pääoma yhteensä	4 260 311,55	4 260 306,85

Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä**Jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2020**

Vapaa oma pääoma	<u>3 302 385,78</u>
Jakokelpoinen oma pääoma yhteensä	<u>3 302 385,78</u>

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 4,70 euroa kirjataan edellisten tilikausien voittovaroihin. Osinkoa ei ehdoteta jaettavaksi.

Muut oikean ja riittävän kuvan aikaansaamiseksi tarvittavat liitetiedot**Tilinpäätössiirtojen kertymä**

LT 6

	2020	2019
Verotusperäiset varaukset		
Asuintalovaraus		
v.2014	403 683,15	403 683,15
v.2015	379 858,71	379 858,71
v.2016	635 900,00	635 900,00
v.2017	566 450,00	566 450,00
v.2018	1 015 580,00	1 015 580,00
v.2019	537 740,00	537 740,00
v.2020	<u>451 238,00</u>	
Yhteensä	3 990 449,86	3 539 211,86

Tilinpäätöksen allekirjoitus

Paikka: Allekirjoitettu sähköisesti

Aika: 24.2.2021

Auvo Viiru
toimitusjohtaja

Kirsti Ruislehto
hallituksen puheenjohtaja

Pasi Hyvämäki
hallituksen varapuheenjohtaja

Mirva Hyötynen
hallituksen jäsen

Niilo Ruusulehto
hallituksen jäsen

Kari Friman
hallituksen jäsen

Sinikka Jauhiainen
hallituksen jäsen

Maritta Mitronen
hallituksen jäsen

Jarno Ruusala
hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Paikka: Allekirjoitettu sähköisesti

Aika: ____ . ____ . ____

Juha Huuskonen, KHT, JHT
KPMG Oy Ab

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista**Kirjanpidot ja tositelajit sekä niiden säilyttämistapa****Tilinpäätös**

Tilinpäätös ja tase-erittely

Tililuettelo ja saldoluettelot

Tilikohtainen tuloslaskelma

Tilikohtainen tase

Tililuettelo

Kirjanpidot

Pääkirjat

Palkkakirjanpito

Tositteet

Automaattiset tilinpäätöskirjaukset	1 - 2
Järjestelmän muodostamat	1 - 12
Muut	1 - 116
Myyntilasku	1 - 27330
Myyntisuoritus	1 - 15734
Ostolasku	1 - 2934
Ostosuoritus	1 - 2793
Pankki	1 - 300

Aineisto säilytetään sähköisesti Netvisorissa