

TILINPÄÄTÖS

1.1.2017 - 31.12.2017



KIINTEISTÖ-KYS OY

Kiinteistö-Kys Oy

Tilinpäätös 1.1.2017 - 31.12.2017

Sisältö

Toimintakertomus	1
Rahoituslaskelma	8
Tase vastaavaa	9
Tase vastattavaa	10
Tuloslaskelma	11
Liitetiedot.....	12
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	19
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	20
Tilinpäätösmerkintä	21
Tilintarkastuskertomus	22

Sidottu erikseen

Tilinpäätöserittelyt liitteineen

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2027 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta¹ sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2023 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on toteuttanut
Kuopion Ykköstililit Oy
Auktorisoitu tilitoimisto
Viestikatu 7
70600 Kuopio

KIINTEISTÖ-KYS OY TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2017

1. Toimitusjohtajan katsaus

Yhtiö, jonka perustamisesta tuli kuluneeksi tilivuoden aikana 41 vuotta, on jatkanut olemassaolonsa aikana toimintaansa vuokra-asuntojen rakennuttajana, omistajana ja ylläpitäjänä ensisijaisesti omistajayhteisöjensä työsuhteasuntokäyttöön.

Kuluneen vuoden aikana yhtiö aloitti uudiskohteen rakentamisen osoitteeseen Taivaanpankontie 10F, jonka pääurakoitsijaksi kilpailutuksen kautta valittu Skanska aloitti työt kohteessa 20.4.2017. Varsinaisia peruskorjauksia ei 2017 vuoden aikana tehty.

Huoneistoihin tehtiin kylpyhuoneiden ja erillisvessojen saneerauksia 48 kpl, saunojen saneerausta yhteensä 41 kpl ja remontoitiin keittiöitä 1 kohteessa ja vaihdettiin keittiöön uudet ovet 75 asuntoon. Asukkaiden pyynnöstä tai vanhan muovimaton huonosta kunnosta johtuen, asennettiin 64 asuntoon vinyylilankut, joiden käyttöön yhtiössä siirryttiin lattiamateriaaleissa 2017 vuoden alusta.

Hallituksen päätöksen mukaisesti vielä peruskorjaamattomien kiinteistöjen osalta on ennenaikaista tehdä 2020-luvulle ajoittuvaa peruskorjausohjelmaa. Sen sijaan yhtiössä panostetaan jatkuvaan vuotuisen hyvään ylläpitoon ja akuuttien korjaustarpeiden hyvään hoitamiseen. Tämän lisäksi asuntojen yleiskunto tarkistetaan aina muuttojen ja muiden mahdollisten tarkastusten yhteydessä. Kiinteistöhoitoa yhtiölle on tarjonnut 2015 kilpailutuksen voittanut Lassila & Tikanoja Oy.

Tilivuoden päättyessä oli yhtiön omistuksessa 31 kiinteistöä. Näissä kiinteistöissä asuntoja on yhteensä 1 144. Vapaarahoitteisia huoneistoja näistä on yhteensä 122. Yhtiö omisti lisäksi tytäryhtiönsä Asunto Oy Litmasenrinteen - 30 huoneistosta 18 huoneistoa, joten yhtiön omistamien asunihuoneistojen kokonaismäärä oli tilikauden päättyessä 1 162.

Yhtiön omistamien asuinhuoneistojen yhteispinta-ala on 66 820 as², josta määrästä 8 611 as² sijaitsee vapaarahoitteisissa kiinteistöissä. Asukkaita vuoden 2017 lopussa asui yhtiön asunnoissa yhteensä 2076 asukasta, keskimääräinen asukasluku 2017 vuonna oli 2077 asukasta.

Yhtiöllä on omistuksessaan lisäksi kolme liikehuoneistoa, yhteispinta-alaltaan 349 m², 130 m²:n toimistuhuoneisto sekä yhtiön omassa käytössä oleva 180 m²:n toimistuhuoneisto ja sauna/kokoustila 60 m² sekä Taivaanpankontie 6 kiinteistön E-talo.

Pohjois-Savon sairaanhoitopiirin kuntayhtymälle on vuokrattu 40 vuodeksi Taivaanpankontie 6 kiinteistön E-talo, jossa on 23 pinta-alaltaan 27 m²:n pienhuoneistoa ja 175 m²:n kuntosalitilat. E-talon huoneistopinta-ala on yhteensä 796 m².

Tilivuoden aikana korkotaso pysyi ennätyksellisen alhaalla ja yleisimmät markkinakorot olivat koko ajan negatiivisia. Tästä johtuen rahalaitoslainojen korkomenot laskivat edelleen 37 754,11 euroa, mutta samalla myös sijoitustoiminnan tuotot laskivat 35 870,92 euroa verrattuna 2016 vuoteen ja ne olivat yhteensä 13 008,66 euroa. Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä pienenevät edellisestä vuodesta 1 883,19 eurolla, mutta ylittivät 2017 talousarviossa arvioidun määrän 6 355,09 eurolla, reilusti tippuneiden rahoitustuottojen vuoksi.

Arava- ja korkotukirahoitteisista kiinteistöistä voitiin tehdä täysmääräinen 4 %:in poisto ja vapaa-rahointeisten kiinteistöjen osalta 2,833 %:in suuruisen poisto, minkä lisäksi tulos antaa mahdollisuuden tehdä 825 678,22 euron suuruisen asuintalovaruksen. Tilikauden kirjanpidon tulokseksi muodostuu 0,00 euroa.

Kokonaisuutena asuntojen vuoden 2017 käyttöaste oli 99,89 %, joka ylittää 0,89 % tavoitteena olleen 99 % käyttöasteen.

2. Yhtiön taloudellinen kehitys

Yhtiön 2017 tilikauden liikevaihto oli 8,890 miljoonaa euroa (8,680 miljoonaa euroa vuonna 2016). Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 0,826 miljoonaa euroa (0,609 miljoonaa euroa vuonna 2016) ja tilikauden voitto oli 0,00 euroa (0,00 euroa vuonna 2016). Oman pääoman tuotto oli 13,6 % (12,8 % vuonna 2016) ja omavaraisuusaste 18,3 % (18,5 % vuonna 2016). Toimintavuoden päättyessä yhtiön maksuvalmius oli hyvä ja taloudellinen tilanne vakaa.

2017 vuoden osalta vuokria korotettiin 0,30 euroa/m²/kk. Korotuksen taustalla oli kohonneet korjauskustannukset sekä varautuminen tuleviin korjauksiin. Aravakiinteistöjen keskineliövuokra oli 10,29 euroa/m²/kk. Taivaanpankontien korkotukirahoitteisen 8 B kiinteistön keskineliövuokra oli 11,15 euroa/m²/kk ja 8 C talon 11,50 euroa/m²/kk. Vapaarahoitteisen Taivaanpankontie 8 A talon keskineliövuokra oli 11,51 euroa/m²/kk, 8 D talon 12,08 euroa/m²/kk ja Taivaanpankontie 6 talon 11,53 €/m²/kk. Kaikkien asuntojen keskivuokra oli 2017 vuonna 10,56 €/m²/kk.

3. Asuntojen vuokraus ja vuokrien perintä

Vuoden aikana asuntoja vapautui selvästi aiempia vuosia vähemmän. Vaihuvuus 2017 oli 289 kpl (vuonna 2016 336 kpl), vaihtuvuusprosentti oli 24,87 % (28,90 %). Eniten vaihtuvuutta oli Puijolaaksossa sekä Petosella. vähiten Haapaniemellä ja Männistössä.

Uusia hakemuksia kirjattiin aiempaa vuotta enemmän eli 2041 kpl (1980 kpl vuonna 2016), jossa on kasvua edellisvuoteen 61 kpl (3,1 %). Jätetyistä hakemuksista Pohjois-Savon sairaanhoitopiirin kuntayhtymän palveluksessa työskentelevien hakemuksia oli 385 kpl ja Kuopion kaupungilla työskentelevien hakemuksia oli 324 kpl. Neuronilla työskentelevien hakemuksia oli 1 kpl. Lisäksi Servican työntekijöitä hakijoita oli 83 kpl ja Isteikin 12 kpl. Kaupungin elinkeinopoliittisia hakijoita oli 182 kpl. Pakolaisia haki asumaan 8 kpl ja muita hakemuksia 1044 kpl. Vuoden lopussa voimassa olevia hakemuksia oli 808 kpl ja vuoden keskimääräinen voimassa olevien hakemusten määrä oli 808 kpl.

Toimintavuoden aikana asunnon saaneista Pohjois-Savon sairaanhoitopiirin kuntayhtymän palveluksessa olevia oli 104 ja Kuopion kaupungin palveluksessa olevia 66. Servican ja Isteikin työntekijöitä asutettiin 23 ja elinkeinopoliittisin perustein asutettiin 44. Muita asutettiin 32, joista pakolaisia oli 1 ja turvapaikanhakijoita 3. Asunnonvaihtoja oli vuoden aikana 27.

Vuokrien perintä on edelleen onnistunut hyvin. Vuokra- ja käyttökorvaussaatavia oli vuoden 2017 lopussa 18 773 euroa, joka on 0,21 % liikevaihdosta. Luottotappioihin kirjattiin vuoden aikana 1 838,41 euroa.

4. Ympäristö

Yhtiössä on useiden vuosien aikana tehty pitkäjännitteistä työtä ympäristön hyväksi ennen kaikkea lämpö- ja sähköenergian sekä vedenkulutuksen säästämiseksi.

Syksyllä 2015 yhtiö teki kestävän kehityksen yhteiskunta sitoumuksen, jota raportoidaan Sitoumus2050 -portaaliin edelleen. 2016 vuoden puolella aloitettua Ekokompassi ympäristöohjelman rakentamista jatkettiin 2017 vuoden puolella ja sen mukaisia toimenpiteitä toteutettiin koko vuosi. Kiinteistö-KYS Oy vähentää energian kulutusta siirtymällä valaistuksessa LED-valaisimiin ja polttimoihin vuoden 2018 loppuun mennessä. Lisäksi uusiutuvaa energiaa käyttöönotetaan mahdollisuuksien mukaan. Uusiutuvaa energiaa on käy-

tössä aurinkosähköjärjestelmien muodossa yhteensä 8 kohteessa. Yhteenlaskettu paneeliteho oli hieman yli 80 kWp.

Uusia jätekatoksia rakennettiin yhteensä 3kpl ja kahdessa kohteessa jätekatosta laajennettiin olemassa olevaan rakennukseen. Keittiön jätelajittelupisteitä lisättiin vuoden aikana kymmeneen keittiöihin. Kun ohjelman muutkin tavoitteet oli täytetty, voitiin ympäristöohjelmamme sertifioida auditoinnissa 27.9.2017 ja Kiinteistö-KYS Oy:stä tuli ensimmäinen Ekokompassi -sertifioitu yritys Pohjois-Savossa. Ekokompassi sertifikaatit luovutettiin virallisessa juhlassa 1.12.2017 Pohjois-Savon Liiton juhlasalissa. Ekokompassisertifikaatti on voimassa kolme vuotta auditoinnista ja Kiinteistö-KYS Oy jatkaa ympäristöasioiden kehittämistä ohjelman kautta tulevaisuudessakin.

5. Henkilökunta ja palkat

Yhtiön palveluksessa oli toimintavuoden aikana 7 vakituista henkilöä, koko henkilöstön määrän ollessa keskimäärin 8,6 henkilöä. Kesäksi 2017 yhtiö palkkasi 3kk työ sopimuksella, 2 maalaria, yhden kirvesmiehen sekä yhden toimistohenkilön. Heidän lisäksi kesän ajan työskenteli puutarhuri, jonka tehtävänä oli jatkaa 2015 aloitettua pihojen läpikäyntiä ja hoitosuunnitelmien laatimista.

Yhtiön palkat olivat vakituisten henkilöstön sekä kesätyöntekijöiden osalta 374 008,66 euroa. Hallituksen jäsenten kokouspalkkiot olivat 13 875,00 euroa.

6. Riskienhallinta ja vakuutukset

Riskienhallinnan osalta yhtiössä on tehty ja päivitetty sähköiset pelastussuunnitelmat. Taloudellisiin riskeihin on varauduttu vakuutusten kautta vakuuttamalla yhtiön kiinteistökanta täysarvovakuutuksella. Vakuutusten osalta Kiinteistö-KYS Oy kilpailutti vakuutukset Semita Oy:n toimesta ja 2017 vuoden alusta vakuutukset siirtyivät IF Vahinkovakuutusyhtiö Oy:lle, joka voitti kilpailutuksen. Vuosittaisessa vakuutuspalaverissa joulukuussa 2017 vakuutusturva läpikäytiin IF vahinkovakuutusyhtiön sekä Semita Oy:n edustajien kanssa.

Taloudellisiin korkoriskeihin on varauduttu erilaisilla ja eriaikaisilla rahalaitoslainojen vaihtuvakorkoihin lainoihin kohdistuvilla korkosuojausilla. Kiinteäkorkoista, kiinteää tai kokonaan suojattua pääomaa yhtiön pitkäaikaisesta vieraasta pääomasta on vuoden vaihteen tarkasteluhetkellä noin 55%. Suojaukset kohdistuivat yhtiön kiinteistöjen rakentamiseen tai peruskorjaamiseen kohdistuneeseen lainaan.

Suojauksia yhtiöllä on yhteensä 5kpl ja niiden nimellisarvot 31.12.2017 ovat listattu alle:

Johdannaiset	31.12.2017
Danske Bank IRS 16669	138 335,00
Nordea Pankki OTC 667444	3 748 872,00
Nordea Pankki OTC 667921	4 000 000,00
Pohjola Pankki IRS2897	1 000 000,00
Pohjola Pankki IRS2896	1 275 000,00
	8 887 207,00

Yhtiön ottamat suojaukset kohdistuvat seuraaviin lainoihin, nimellisarvoltaan 31.12.2017 listattuna alle:

Lainat, joita suojaamaan korkosuojaukset on otettu	31.12.2017
24215 Danske Bank, ST4 peruskorjaus	138 334,61
24326 Nordea 107820-6210984 TP-tie talo A	3 493 490,44
24329 Nordea 107820-6262217 TP8 D-talo	3 812 500,00
24331 Nordea Pankki 107820-6301577	4 165 000,00
24246 Pohjola Pankki 598001-80614458	3 339 900,00
	14 949 225,05

Suojauksista Danske Bank IRS16669, Nordea OTC 667444 ja OTC667921 ovat koroltaan lukituneet ja muodoltaan tavallisia koronvaihtosopimuksia, jotka kohdistuvat suoraan tiettyihin lainoihin. Danske Bank IRS16669 kohdistuu Danske Bank ST4 peruskorjauslainaan, Nordea OTC 667444 jakautui sopimuksen tekohetkellä suojaamaan kahta lainaa, Nordea 107820-6210984 TP-tie talo A ja Nordea 107820-6262217 TP8 D-talo. Samalla tavalla sitten Nordea OTC667921 jakautui sopimuksen tekohetkellä suojaamaan edellä mainittujen talojen kahteen lainaan. Näiden lainojen osalta noudatetaan Suomen Tilintarkastajat Ry ohjeen (Ohje suojauslaskennasta ja johdannaisien sopimusten käsittelystä liitetiedoissa, Suomen Tilintarkastajat Ry suosituksia 1/2017) mukaisesti käytäntöä, että niitä ei käsitellä tulosvaikutteisesti vaan tiedot eritellään liitetiedostoihin.

Pohjola kaksi suojausta (IRS2896 ja IRS2897) ovat muilta ominaisuuksiltaan samanlaisia kuin Nordean ja Danske Bankin suojaukset, mutta niissä kiinteäkorko oli sopimuksen tekohetkestä 21.5.2009 asti lukittunut ja 22.5.2009 alkaen suojauksen korko on 2 vuoden (ISDAFIX 2, Frankfurt klo 11) ja 30 vuoden (ISDAFIX 2, Frankfurt klo 11) koron erotus positiivisena + kiinteä prosentti. Pohjola Pankki korkosuojaus ISR2897 kohdistuu Nordean Taivaanpankontie 6 rakentamislainaan ja siinä Taivaanpankontie 6 E potilashotellin osuuteen. Pohjola Pankki korkosuojaus ISR2896 kohdistuu Pohjola Pankin 598001-80614458 -konvertointilainaan. Näitä kahta suojausta ei myöskään käsitellä tulosvaikutteisesti, sillä mahdollisuutta, että 30 vuoden korko olisi pienempi kuin 2v korko pidetään hyvin pienenä. Edeltävän 10 vuoden aikana näiden kahden korkoero on pysynyt selkeästi negatiivisena eli 30v korko on korkeampi kuin 2v korko. Jos vallitseva talouske-

hitys jatkuu nykyisenä, näin uskotaan edelleen jatkuvan. Käytännössä nämä suojaukset tullee olemaan päättymiseensä asti 22.5.2026 kiinteäkorkoista. Lisäksi suojauspääoma pienenee toisen suojauksen osalta 75 000,00 euron vuosivauhtia, ollen tilinpäätöshetkellä 1 275 000,00 euroa. Suojaukset ja niiden ominaisuudet kuvataan tarkemmin tilinpäätöksen liitetiedoissa.

7. Konsernirakenne

Kertomusvuoden päättyessä yhtiöllä oli Asunto Oy Litmasenrinne niminen tytäryhtiö. Konserniyhdistelyä ei ole tehty.

8. Yhtiön osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on 1.036.656,56 euroa, jakaantuen 616.368:aan nimellisarvoltaan 1,68 euron arvoiseen osakkeeseen, joiden omistus on seuraava.

Omistaja	Osakemäärä		
Kuopion kaupunki	314.648 kpl	529.199,95 €	51,1 %
Pohjois-Savon sairaanhoitopiirin kuntayhtymä	301.000 kpl	506.245,66 €	48,8 %
Suomen aivotutkimus- ja kuntoutussäätiö	720 kpl	1.210,95 €	0,1 %
Yhteensä	616.368 kpl	1.036.656,56 €	100 %

9. Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 25.4.2017. Kokouksessa käsiteltiin varsinaiselle yhtiökokoukselle yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluvat asiat. Ylimääräisiä yhtiökokouksia ei pidetty.

10. Hallinto

Tilikauden 2017 alusta ja uudelleen yhtiökokouksessa 25.4.2017 valittuna:

Väinö Korhonen, puheenjohtaja
 Outi Turunen, varapuheenjohtaja
 Matti Keski-Nisula
 Janne Mertanen
 Titta Mönkkönen
 Raimo Tuomainen
 Merja Ohvo (asukasjäsen)
 Jari Räisänen (asukasjäsen)

Hallituksen sihteerinä on toiminut yhtiön toimitusjohtaja Juhani Simpanen.

Hallitus kokoontui kolmesta kertaa toimintavuoden aikana.

Tilintarkastajana on toiminut tilintarkastaja JHTT, HTM Lilja Koskelo BDO Audiator Oy:stä.

11. Toimitusjohtaja

Yhtiön toimitusjohtajana toimi kauppatieteiden maisteri Juhani Simpanen.

12. Hallituksen esitys tulosta koskeviksi toimenpiteiksi

Tilikauden tulos on 0,00 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta.

13. Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Kuopion alueelle on viimeisinä vuosina tullut satoja uusia vuokra-asuntoja sekä uusia valtakunnallisia toimijoita, joiden aktiivinen markkinointi ja uudet asunnot tulevat kiristämään kilpailua hyvistä vuokra-asukkaista. Kiinteistö-KYS Oy:n asuntojen parantuneella kunnossapidolla pyritään pitämään asunnot laadultaan hyvinä, mutta samalla pyrkimys on pitää ne vuokratasoltaan edullisina ja näil-

lä toimilla uskomme pärjäävämmä kiristyneessä kilpailussa.

2018 vuokrien osalta Kiinteistö-KYS Oy:n vuokrataso tulee olemaan keskimääräisesti hieman Nii-ralan Kulma Oy:tä edullisempi, tosin vesimaksun käsittely erolla huomioituna.

Tilikaudelle 2018 yhtiön perustoiminnoissa ei nähdä suuria muutospaineita, pois lukien uudiskohteen valmistuminen, joka on ensimmäinen valmistuva uudisrakennushanke yli kymmeneen vuoteen. Se nostaa yhtiön vuokrattavien asuntojen kokonaismäärän 1230 huoneistoon (kasvua 68kpl, 5,9 %) ja myös nuorentaa yhtiön koko asuntokantaa lähes vuodella.

Vuokra-asuntojen kysyntä on tosin ollut 2017 tilikaudella edellisiä vuosia vilkkaampaa, mikä on näkynyt edelleen hakemusten määrän kasvuna. Kiitos kasvaneen hakemuskokouksen määrän sekä aktiivisen asuttamistoiminnan, yhtiön asuttamisprosentti on remontoidut asunnot huomioiden ollut käytännössä lähes 100 % luottotappioita kasvattamatta ja näin uskomme 2018 vuodenkin osalta toteutuvan. Asuminen kuuluu kuitenkin ihmisten perustarpeisiin. Hienoisena trendinä on voitu viimeiset vuodet havaita, että vuokralla asumisen suosio edelleen kasvaa. Kun näkymät vielä korkotason suhteen ovat vakaat sekä yhtiön kassavarat pysyneet hyvällä tasolla, voi yhtiö suunnistaa luottavaisena 42-vuoden ikää kohden.

KULUTUSYHTEENVETO
KAIKKI KIINTEISTÖT
KIINTEISTÖ-KYS OY

Lämmitys

Normeeratut lukemat

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
	kWh/rm³	kWh/rm³	kWh/rm³	kWh/rm³	kWh / rm³	kWh / rm³	kWh / rm³
Samoilijantie 4	40,49	40,08	41,82	48,65	52,30	52,15	51,66
Retkeilijätie 2	45,34	62,22	54,79	47,18	46,81	47,13	51,90
Retkeilijätie 4	44,21	49,14	41,11	38,62	42,37	40,30	41,70
Retkeilijätie 6	40,88	45,08	41,46	42,32	45,14	44,47	44,58
Retkeilijätie 8	44,22	44,22	43,21	45,12	45,70	46,70	49,00
Metsurintie 19	37,13	40,34	40,05	42,17	43,02	42,38	44,19
Metsurintie 21 A ja B	40,73	43,25	40,66	40,46	40,13	39,33	40,69
Versokuja 2	43,63	51,23	49,07	47,93	48,29	47,05	47,88
Varsitie 3	57,34	63,81	66,04	67,66	64,65	63,93	67,38
Honkaharjunkatu 4	41,64	44,43	39,14	43,74	45,98	47,05	50,35
Honkaharjunkatu 6	44,54	41,24	40,85	42,02	43,92	42,61	44,77
Tikaskatu 2	43,21	45,49	46,42	52,58	51,61	49,44	48,89
Letkukaari 2	55,9	55,49	54,51	55,6	56,24	54,21	64,83
Kypäräkatu 7	43,88	49,12	50,69	52,43	51,12	50,76	49,25
Kypäräkatu 2	49,89	54,29	52,44	52,59	55,28	53,73	52,98
Hermanninaukio 2	39,21	45,38	46,13	47,18	44,08	43,54	43,08
Atrainkuja 5	56,54	54,92	50,71	52,08	52,83	55,43	60,37
Koukkukatu 15	47,62	48,54	46,15	49,91	53,58	48,78	45,84
Pistokatu 1	54,98	59,89	60,55	58,23	60,79	62,22	65,13
Pistokatu 3	55,61	59,59	55,21	52,86	56,95	57,49	57,93
Pajulahdentie 1	53,04	52,55	57,81	57,03	54,93	54,54	53,22
Puijonsarventie 59	54,57	56,22	54,76	56,36	55,87	52,01	59,53
Haapaniementie 22	36,37	36,94	35,84	39,09	37,23	36,57	37,12
Puijonsarventie 57	43,99	45,68	46,76	46,3	49,36	51,23	52,58
Pyörönkaari 9	42,67	39,95	46,02	49,08	47,55	44,62	48,42
Taivaanpankontie 8A	38,94	39,99	36,78	34,55	34,54	37,57	37,98
Taivaanpankontie 8B	37,68	36,35	37,11	37,78	36,95	37,49	35,87
Taivaanpankontie 8C	39,34	44,54	39,44	41,37	36,69	39,08	40,40
Taivaanpankontie 8D	35,84	40,69	36,57	38,26	34,51	38,57	37,99
Taivaanpankontie 6	33,86	35,35	36,84	47,8	33,45	35,25	35,21
Keskiarvo	44,78	47,53	46,3	47,57	45,59	45,49	46,78

KULUTUSYHTEENVETO

KAIKKI KIINTEISTÖT

KIINTEISTÖ-KYS OY

Veden kulutus l/as/vrk

* Huoneistokohtainen vesimittari

	2017 l/as/vrk	2016 l/as/vrk	2015 l/as/vrk	2014 l/as/vrk	2013 l/as/vrk	2012 l/as/vrk	2011 l/as/vrk
Samoilijantie 4	129	159	159	148	161	164	130
Retkeilijätie 2 siirrinvuoto 2016	129	199	140	129	137	145	146
Retkeilijätie 4	138	131	124	137	142	138	134
Retkeilijätie 6	132	134	132	138	137	144	135
Retkeilijätie 8	129	131	124	129	122	148	136
Metsurintie 19 *	94	100	96	93	87	89	92
Metsurintie 21 A ja B *	85	89	100	96	101	99	97
Versokuja 2	132	146	132	124	121	124	120
Varsitie 3 *	113	129	128	137	141	123	129
Honkaharjuntatu 4 *	130	117	138	125	134	122	134
Honkaharjuntatu 6 *	136	132	140	141	135	114	124
Tikaskatu 2	135	136	137	132	127	143	132
Letkukaari 2	146	163	139	140	141	135	141
Kypäräkatu 7	125	133	121	115	127	128	131
Kypäräkatu 2	144	154	155	151	155	151	139
Hermanninaukio 2	135	134	128	126	121	129	135
Atrainkuja 5	119	115	112	119	131	126	128
Koukkukatu 15	101	103	105	115	115	130	127
Pistokatu 1 *	110	130	138	131	131	121	129
Pistokatu 3 *	118	114	110	111	127	127	125
Pajulahdentie 1	130	113	103	107	101	101	105
Puijonsarventie 59	120	128	123	119	122	122	120
Haapaniementie 22 *	113	101	112	115	115	106	108
Puijonsarventie 57	118	119	104	109	108	113	114
Pyörönkaari 9 *	118	118	126	128	121	126	133
Taivaanpankontie 8A *	101	90	100	103	107	105	105
Taivaanpankontie 8B *	105	102	101	100	99	103	103
Taivaanpankontie 8C *	118	124	115	115	111	122	117
Taivaanpankontie 8D *	94	100	94	102	103	92	91
Taivaanpankontie 6 *	119	113	110	121	123	124	119
Keskiarvo	120	125	121	122	122	123	121

KULUTUSYHTEENVETO

KAIKKI KIIINTEISTÖT

KIIINTEISTÖ-KYS OY

Sähkön kulutus kWh/m³/v

	2017 kWh/m ³ /v	2016 kWh/m ³ /v	2015 kWh/m ³ /v	2014 kWh/m ³ /v	2013 kWh/m ³ /v	2012 kWh/m ³ /v	2011 kWh/m ³ /v
Samoilijantie 4	3,99	4,79	5,36	5,54	6,02	6,02	6,10
Retkeilijätie 2	4,51	4,65	4,01	4,48	4,46	4,50	4,38
Retkeilijätie 4	3,61	3,73	3,55	3,69	3,48	3,39	3,46
Retkeilijätie 6	4,36	4,74	4,7	5,32	5,61	6,10	5,76
Retkeilijätie 8	3,54	2,96	3,24	3,88	4,10	4,30	4,39
Metsurintie 19	3,71	4,39	4,65	4,76	4,63	4,88	4,88
Metsurintie 21 A ja B	4,23	4,91	5,12	5,11	5,01	5,14	5,07
Versokuja 2	2,73	3,99	3,45	3,69	4,07	4,05	3,81
Varsitie 3	3,01	2,94	2,84	2,9	2,92	3,60	3,14
Honkaharjankatu 4	4,12	4,29	4,24	4,04	4,49	4,74	4,73
Honkaharjankatu 6	3,77	3,44	3,44	3,51	3,56	3,59	3,50
Tikaskatu 2	2,19	2,39	2,51	2,88	3,17	3,17	2,42
Letkukaari 2	3,29	3,48	3,97	3,98	3,84	4,53	3,96
Kypäräkatu 7	2,7	3,09	2,79	2,94	3,15	3,39	3,40
Kypäräkatu 2	2,79	3,01	2,84	2,95	3,06	3,22	3,15
Hermanninaukio 2	3,14	3,46	3,68	3,67	3,92	4,29	3,74
Atrainkuja 5	3,77	3,71	3,51	4,14	3,96	3,50	3,19
Koukkukatu 15	2,11	2,31	2,59	3,01	3,31	3,62	3,25
Pistokatu 1	4,38	5,06	4,97	4,94	5,13	5,79	5,50
Pistokatu 3	3,89	4,56	3,76	3,75	4,00	4,67	4,54
Pajulahdentie 1	2,56	2,84	3,06	3,22	3,16	2,94	3,14
Puijonsarventie 59	5,79	6,15	5,88	5,93	6,26	5,90	5,90
Haapaniementie 22	4,59	4,43	4,54	3,85	3,08	4,19	4,04
Puijonsarventie 57	3,96	4,09	4,39	4,39	4,93	4,83	4,44
Pyörönkaari 9	3,51	4,08	3,62	4,62	4,75	4,26	4,08
Taivaanpankontie 8A	6,38	7,22	7,11	6,37	6,56	6,03	6,22
Taivaanpankontie 8B	4,83	5,67	5,54	5,46	5,78	6,21	6,02
Taivaanpankontie 8C	5,38	6,31	6,03	5,48	5,26	4,72	4,73
Taivaanpankontie 8D	4,93	5,18	6,65	5,92	5,34	5,14	5,16
Taivaanpankontie 6	3,49	4,43	4,43	4,93	4,74	4,97	3,33
Keskiarvo	3,84	4,21	4,21	4,31	4,51	4,60	4,44

Kiinteistö-KYS Oy
Y-tunnus 0276409-8

RAHOITUSLASKELMA	1.1. - 31.12.2017	1.1. - 31.12.2016
(EUR)		
Liiketoiminta		
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	825 678,22	609 196,21
Poistot ja arvonalentumiset	1 485 063,30	1 518 150,34
Välittömät verot	0,00	117,98
Lyhytaikaiset liikesaamiset, lisäys (-), vähennys (+)	4 873,07	22 750,80
Vaihto-omaisuus, lisäys (-), vähennys (+)		
Pakolliset varaukset, lisäys (+), vähennys (-)		
Korottomat lyhytaik. velat, lisäys (+), vähennys (-)	631 706,90	30 227,49
Liiketoiminnan rahavirta (A)	2 947 321,49	2 180 442,82
Investoinnit		
Investoinnit (aineelliset ja aineettomat)	-5 010 267,75	-593 092,09
Investoinnit muihin sijoituksiin ja luovutusvoitot	0,00	0,00
Investointien rahavirta (B)	-5 010 267,75	-593 092,09
Rahoitus		
Maksullinen osakeanti	0,00	0,00
Talletukset, lisäys (-), vähennys (+)	0,00	0,00
Lyhytaikaiset lainat, lisäys (+), vähennys (-)	236 103,12	1 647,28
Pitkäaikaisten lainat, lisäys (+), vähennys (-)	3 248 648,90	-2 486 614,96
Muut lyhytaikaiset velat, lisäys (+), vähennys (-)	-170,78	-34 312,69
Maksetut osingot ja muu voitonjako	0,00	0,00
Rahoituksen rahavirta (C)	3 484 581,24	-2 519 280,37
Rahavarojen muutos (A+B+C), lisäys (+), vähennys (-)	1 421 634,98	-931 929,64
Rahavarat kauden alussa	8 302 618,52	9 234 548,16
Rahavarat kauden lopussa	9 724 253,50	8 302 618,52

Tase vastaavaa

TASE VASTAAVAA	31.12.2017	31.12.2016
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	42 377,47	42 377,47
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	42 377,47	42 377,47
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	1 352 754,83	1 270 049,33
Rakennukset ja rakennelmat	37 464 635,85	38 878 140,93
Koneet ja kalusto	46 767,15	66 314,73
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	5 298 797,68	423 246,07
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	44 162 955,51	40 637 751,06
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	21 398,19	21 398,19
Sijoitukset yhteensä	21 398,19	21 398,19
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	44 226 731,17	40 701 526,72
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	19 140,59	25 046,01
Siirtosaamiset	28 423,60	27 391,25
Lyhytaikaiset yhteensä	47 564,19	52 437,26
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	9 724 253,50	8 302 618,52
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	9 771 817,69	8 355 055,78
TASE VASTAAVAA YHTEENSÄ	53 998 548,86	49 056 582,50

Tase vastattavaa

TASE VASTATTAVAA	31.12.2017	31.12.2016
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	1 036 656,56	1 036 656,56
Vararahasto	441 657,29	441 657,29
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	66 997,23	66 997,23
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 545 311,08	1 545 311,08
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Asuintalovaraukset	8 267 367,40	7 441 689,18
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	8 267 367,40	7 441 689,18
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	29 748 355,24	24 761 945,55
Valtiokonttorin lainat	8 454 068,48	9 975 763,87
Velat saman konsernin yrityksille	1 623 032,00	1 855 635,90
Muut velat	359 047,21	342 508,71
Pitkäaikainen yhteensä	40 184 502,93	36 935 854,03
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	966 825,11	91 8450,26
Valtiokonttorin lainat	1 521 695,48	1 559 117,44
Saadut ennakot	79 876,28	87 329,95
Ostovelat	777 346,48	202 011,90
Velat saman konsernin yrityksille	414 753,61	124 929,07
Muut velat	8 694,08	9 542,40
Siirtovelat	232 176,41	232 347,19
Lyhytaikainen yhteensä	4 001 367,45	3 133 728,21
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	44 185 870,38	40 069 582,24
TASE VASTATTAVAA YHTEENSÄ	53 998 548,86	49 056 582,50

Tuloslaskelma

TULOSLASKELMA	1.1.2017 -31.12.2017	1.1.2016 -31.12.2016
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	8 742 720,58	8 527 232,85
Käyttökorvaukset	172 089,78	173 082,01
Kiinteistön tuotoista suoritettava arvonlisävero	-24 515,81	-20 828,77
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	8 890 294,55	8 679 486,09
HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat ja palkkiot	-436 681,75	-446 605,34
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-65 254,68	-65 752,64
Muut henkilösivukulut	-12 390,54	-17 773,97
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	-514 326,97	-530 131,95
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 485 063,30	-1 518 150,34
MUUT KULUT		
KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT		
Hallinto	-196 189,84	-193 955,41
Käyttö ja huolto	-438 525,08	-366 313,31
Ulkoilualueiden hoito	-151 755,50	-78 366,57
Siivous	-142 576,58	-141 518,54
Lämmitys	-885 007,94	-921 059,93
Vesi ja jätevesi	-430 493,47	-447 398,81
Sähkö ja kaasu	-124 386,37	-138 092,52
Jätehuolto	-167 056,42	-154 371,36
Vahinkovakuutukset	-42 091,68	-43 906,60
Vuokrat	-265 599,08	-272 995,25
Kiinteistövero	-258 959,53	-253 689,46
Korjaukset	-2 296 808,66	-2 335 304,74
Muut hoitokulut	-54 277,96	-60 873,18
Hoitokulujen vähennettävä arvonlisävero	7 931,85	7 776,99
KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT YHTEENSÄ	- 5 445 796,26	-5 400 068,69
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT	-1 116,62	-1 742,53
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 443 991,40	1 229 392,58
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Muut korko- ja rahoitustuotot	13 008,66	48 879,58
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-631 321,84	-669 075,95
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	- 618 313,18	-620 196,37
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	825 678,22	609 196,21
TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
Verotusperusteisten varausten muutos	-825 678,22	-609 314,19
TULOVEROT	0,00	117,98
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	0,00	0,00

Liitetiedot

Tilinpäätös on laadittu kirjanpitoasetuksen 2 lukua käyttäen

Tilinpäätöksen esittämistapa (KPA 2.2.1)

Tilinpäätöksen laatimisessa on noudatettu kirjanpitoasetuksen KPA 2.2.1 säännöksiä.

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet (KPA 2.2a 3.1)

Olettamasäännöksistä poikkeaminen

Aineettomien oikeuksien jaksottaminen (KPA 2.2a.2)

Aineettomiin oikeuksiin kirjattu Väestönsuojaoikeudet, joista ei tehdä poistoja.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot (KPA 2.3)

Liikevaihdon jakautuminen	31.12.2017	31.12.2016
Asuinhuonevuokrat	8 385 605,31	8 183 284,94
Liikehuoneistovuokrat	226 314,11	212 569,64
Autopaikka, -katos- ja -tallivuokrat	167 295,16	167 534,27
Muut vuokrat	0,00	0,00
./ Sisäiset vuokrat toimisto/saunaosasto	-36 494,00	-36 156,00
Vuokrat yhteensä	8 742 720,58	8 527 232,85
Saunamaksut	160 474,33	160 647,85
Vesimaksut	10 929,29	11 748,00
Muut käyttökorvaukset	686,16	686,16
Käyttökorvaukset yhteensä	172 089,78	173 082,01
Suoritettava ALV kiinteistön tuotoista	-24 515,81	-20 828,77

Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja niiden muutokset (KPA 2.3.3)

Irtaimen kuluvaan käyttöomaisuuden hankintameno, jonka todennäköinen käyttöikä on enintään 3 vuotta sekä laitteet, joiden hankintameno on alle 10 000 euroa, on kirjattu vuosikuluiksi. Yhtiön pysyviin vastaaviin kuuluvien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankintamenojen suunnitelman mukaiset poistot on tehty käyttöönottokuukaudesta alla olevien poistosuunnitelmien mukaisesti:

Käyttöomaisuushyödyke	Poistoprosentti	Poistomenetelmä
Väestönsuojaoikeudet	0 %	-
ATK-ohjelmat	20 %	tasapoisto (5 vuotta)
Asuinrakennukset / arava	4 %	menojäännöspoisto
Asuinrakennukset / vapaarah	2,833 %	menojäännöspoisto
Asuinrakennukset / vapaarah ST 4	4 %	menojäännöspoisto
Varastorakennukset	7 %	menojäännöspoisto
Rakennusten koneet ja laitteet	25 %	menojäännöspoisto
Asfaltointi	10 %	tasapoisto (10 vuotta)
Koneet ja kalusto	25 % / 40 %	menojäännöspoisto

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot (KPA 2.4)

Pysyviin vastaaviin kuuluvien koneiden ja laitteiden hankintamenojen vielä poistamatta olevat osat (KPA 2.4.1.7).

Asuin- ja varastorakennusten koneiden ja laitteiden osuus koneiden ja kaluston kirjanpitoarvosta on 40 074,42 euroa.

KÄYTTÖOMAISUUDEN MUUTOKSET, EUR
0438 KIINTEISTÖ-KYS OY

1.1.2017-31.12.2017		Aineettomat oikeudet	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakkomaks ut ja keskeneräiset hankinnat	Osakkeet ja osuudet	Yhteensä
Hankintameno pitoaika päättynyt		3 011,10				48 459,51			51 470,61
Hankintameno tk:n alussa		42 377,47	1 270 049,33	68 627 243,85	717 877,21		423 246,07	21 398,19	71 102 192,12
Lisäykset (investoinnit)			82 705,50	52 010,64			4 875 551,61		5 010 267,75
Vähennykset (myynnit/romutus)	+								
Siirrot erien välillä							0,00		0,00
Hankintameno tk:n lopussa	=	42 377,47	1 352 754,83	68 679 254,49	717 877,21		5 298 797,68	21 398,19	76 112 459,87
Kertyneet sm-poistot tk:n alussa				29 749 102,92	651 562,48				30 400 665,40
Tk:n sm-poistot				1 465 515,72	19 547,58				1 485 063,30
Myydyn/romutetun k-om. sm-poistot	+								0,00
Kertyneet sm-poistot tk:n lopussa	=			31 214 618,64	671 110,06				31 885 728,70
Kertynyt poistoero tk:n alussa									0,00
Tk:n poistoero									0,00
Tk:n myydyn/romut./varauks.katett. k-om. poistoero	+								0,00
Kertynyt poistoero tk:n lopussa	=								0,00
Hankintameno tk:n lopussa		42 377,47	1 352 754,83	68 679 254,49	717 877,21		5 298 797,68	21 398,19	76 112 459,87
Kertyneet sm-poistot tk:n lopussa	-			31 214 618,64	671 110,06				31 885 728,70
Menojäännös sumupoistojen jälkeen tk:n lopussa	=	42 377,47	1 352 754,83	37 464 635,85	46 767,15		5 298 797,68	21 398,19	44 226 731,17
Kertynyt poistoero tk:n lopussa	-								
Menojäännös kokonais poistojen jälkeen tk:n lopussa	=	42 377,47	1 352 754,83	37 464 635,85	46 767,15	0	5 298 797,68	21 398,19	44 226 731,17

Saamiset saman konsernin yrityksiltä (KPA 2.4.3)

	31.12.2017	31.12.2016
Palautuskelpoiset liittymismaksut	710 276,95	627 571,45
Osakkeet ja osuudet	11 213,55	11 213,55
	721 490,50	638 785,00

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot (KPA 2.5)

Yli viiden vuoden päästä erääntyvät velat (KPA 2.5.1.2)	31.12.2017	31.12.2016
Lainat rahoituslaitoksilta	25 969 296,01	21 162 571,51
Lainat Valtiokonttorilta	2 795 152,27	4 228 794,85
Velat saman konsernin yrityksille	1 623 032,00	1 855 635,90
	30 387 480,28	27 247 002,26

Velat saman konsernin yrityksille (KPA 2.5.2)	31.12.2017	31.12.2016
Ostovelat	182 149,71	124 929,07
Muut velat	1 855 635,90	1 855 635,90
	2 037 785,61	1 980 564,97

Johdannaiset

Koronvaihtosopimukset kooste	31.12.2017	31.12.2016
Käypä arvo	-1 830 313,00	-2 234 711,00
Sopimusten nimellisarvo	10 162 207,00	10 423 267,00

Yhtiön johdannaiset ovat suojaustarkoituksessa tehtyjä koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimukset tehty lainakohtaisesti ja niillä yhtiö suojaa vaihtuvakorkoisten lainojen korkoriskiä. Koronvaihtosopimuksilla vaihdetaan yhtiön rahalaitoslainojen vaihtuva korko kiinteäksi koroksi. Lainojen ja suojausten vaihtuvat korot perustuvat samaan viitekorkoon, joten korkojen vastaavuus toteutuu niiden osalta. Johdannaissopimukset eivät sisällä erityisehtoja. Sopimuksissa sovittua pääomaa käytetään koronlaskun perusteena, mutta se ei missään vaiheessa siirry osapuolten välillä.

Johdannaissopimuksien käypä arvo perustuu vastapuolena olevan rahoituslaitoksen laskelmaan sopimuksen markkina-arvosta. Arvonmäärityksessä käytetään markkinoilta saatavia laskentaparametreja. Tilinpäätöshetkellä avoinna olevien johdannaisten voimassaoloaika päättyy vuosina 2021 - 2027.

Koronvaihtosopimus 1	31.12.2017	31.12.2016
Käypä arvo	-10 477,00	-16 822,00
Sopimusten nimellisarvo	138 355,00	177 859,00
Vaihtuva korko %	-0,272	-0,202
Kiinteä korko %	3,16	3,16
Sopimuksen alkupvm	22.3.2006	
Sopimuksen päättymispäivä	21.3.2021	
Alkuperäinen nimellisarvo	592 862,45	

Koronvaihtosopimus on ns. lukittunut kiinteä koronvaihtosopimus suojaamaan kokonaan määrättyä lainaa (Danske Bank ST4 peruskorjauslaina). Koronvaihtosopimuksen kassavirrat kirjataan tulosvaikutteisesti samoilla periodeilla kuin suojatun lainan korkovirrat tilinpäätöshetkestä 21.3.2021 saakka.

Koronvaihtosopimus ei sisällä erityisiä purkuehtoja, eikä ole tiedossa, että tällaisia tultaisiin soveltamaan.

Lainan tiedot, jota suojaamaan korkosuojaus on otettu:

Lainan päättymisvuosi	2021
Lainasaldo 31.12.2017	138 334,61
Alkuperäinen lainapääoma	790 483,25

Koronvaihtosopimus 2		31.12.2017	31.12.2016
Käypä arvo		-803 955,00	-946 408,00
Sopimuksen nimellisarvo		3 748 872,00	3 820 408,00
Vaihtuva korko %		-0,273	-0,192
Kiinteä korko %		3,20	3,20
Sopimuksen alkupvm	1.3.2016		
Sopimuksen päättymispäivä	1.3.2027		
Alkuperäinen nimellisarvo	3 856 176,00		

Koronvaihtosopimus on ns. lukittunut kiinteä koronvaihtosopimus suojaamaan kokonaan tai osittain määrättyjä lainoja (Nordea TP-tie talo A ja Nordea TP8 D-talo). Suojaus jakautunut sopimuksentekohetkellä 50%/50% molempiin lainoihin. Koronvaihtosopimuksen kassavirrat kirjataan tulosvaikutteisesti samoilla periodeilla kuin suojatun lainan korkovirrat tilinpäätöshetkestä 1.3.2027 saakka.

Koronvaihtosopimus ei sisällä erityisiä purkuehtoja, eikä ole tiedossa, että tällaisia tultaisiin soveltamaan.

Lainan/ lainojen tiedot, joita suojaamaan korkosuojaus on otettu:

Laina 1:	
Lainan päättymisvuosi	2057
Lainasaldo 31.12.2017	3 493 490,44
Alkuperäinen lainapääoma	4 500 000,00
Laina 2:	
Lainan päättymisvuosi	2087
Lainasaldo 31.12.2017	3 812 500,00
Alkuperäinen lainapääoma	4 500 000,00

Koronvaihtosopimus 3		31.12.2017	31.12.2016
Käypä arvo		-692 048,00	-818 869,00
Sopimusten nimellisarvo		4 000 000,00	4 000 000,00
Vaihtuva korko %		-0,273	-0,192
Kiinteä korko %		2,59	2,59
Sopimuksen alkupvm	2.3.2015		
Sopimuksen päättymispäivä	2.3.2027		
Alkuperäinen nimellisarvo	4 000 000,00		

Koronvaihtosopimus on ns. lukittunut kiinteä koronvaihtosopimus suojaamaan kokonaan tai osittain määrättyjä lainoja (Nordea TP-tie talo A ja Nordea TP8 D-talo). Suojaus jakautunut sopimuksentekohetkellä 50%/50% molempiin lainoihin. Koronvaihtosopimuksen kassavirrat kirjataan tulosvaikutteisesti samoilla periodeilla kuin suojatun lainan korkovirrat tilinpäätöshetkestä 2.3.2027 saakka.

Koronvaihtosopimus ei sisällä erityisiä purkuehtoja, eikä ole tiedossa, että tällaisia tultaisiin soveltamaan.

Lainan/ lainojen tiedot, joita suojaamaan korkosuojaus on otettu:

Laina 1:	
Lainan päättymisvuosi	2057
Lainasaldo 31.12.2017	3 493 490,44
Alkuperäinen lainapääoma	4 500 000,00
Laina 2:	
Lainan päättymisvuosi	2087
Lainasaldo 31.12.2017	3 812 500,00
Alkuperäinen lainapääoma	4 500 000,00

Koronvaihtosopimus 4		31.12.2017	31.12.2016
Käypä arvo		-176 179,00	-240 416,00
Sopimusten nimellisarvo		1 275 000,00	1 425 000,00
Vaihtuva korko %		-0,274	-0,217
Kiinteä korko %		3,25	3,25
Sopimuksen alkupvm	31.5.2006		
Sopimuksen päättymispäivä	22.5.2026		
Alkuperäinen nimellisarvo	3 000 000,00		

Koronvaihtosopimus on tehty yksittäisen lainan (Pohjola Pankin konvertointilaina) korkoriskin suojaamiseksi. Koronvaihtosopimuksen kassavirrat kirjataan tulosvaikutteisesti samoilla periodeilla kuin suojatun lainan korkovirrat tilinpäätöshetkestä 22.5.2026 saakka.

Koronvaihtosopimus ei sisällä erityisiä purkuehtoja, eikä ole tiedossa, että tällaisia tultaisiin soveltamaan.

Sopimuksessa on alla kuvattu korkoehto.

Koronvaihtosopimuksen korko ajanjaksolle 22.5.2011 - 22.5.2026 on 3,25% lisättynä viitekoron 2 ja viitekoron 1 erotuksella kuitenkin siten, että jos viitekoron 2 ja 1 erotus on negatiivinen, korkojakson vaihtuva korko on sama kuin edellisen korkojakson vaihtuva korko (3,25% p.a.).

Viitekorko 1 tarkoitetaan 30 vuoden euromääräisten koronvaihtosopimusten vuosikorkona ilmaistua korkotasoa, joka julkaistaan "EURIBOR BASIS" -laskentatavalla Reutersin sivuilla ISDAFIX2 (tai sen korvaavalla sinulla) klo 11. Frankfurtin aikaa. Viitekorko 2 tarkoitetaan 2 vuoden euromääräisten koronvaihtosopimusten vuosikorkona ilmaistua korkotasoa, joka julkaistaan "EURIBOR BASIS" -laskentatavalla Reutersin sivuilla ISDAFIX2 (tai sen korvaavalla sivulla) klo 11. Frankfurtin aikaa. Rahoituslaitoksen arvion perusteella korkosuojaus koron nousu ehdon johdosta on hyvin epätodennäköinen. Edeltävään 9 vuoteen suojauksessa käytettyjen 30 v ja 2v korkoeron suhde ei ole ollut negatiivinen ja vallitsevassa markkinatilanteessa tämän todennäköisyys jatkossakin on erittäin pientä.

Lainan tiedot, jota suojaamaan korkosuojaus on otettu:

Lainan päättymisvuosi	2031
Lainasaldo 31.12.2017	3 339 900,00
Alkuperäinen lainapääoma	6 185 000,00

Koronvaihtosopimus 5		31.12.2017	31.12.2016
Käypä arvo		-147 654,00	-212 196,00
Sopimusten nimellisarvo		1 000 000,00	1 000 000,00
Vaihtuva korko %		-0,274	-0,217
Kiinteä korko %		2,05	2,05
Sopimuksen alkupvm	31.5.2006		
Sopimuksen päättymispäivä	22.5.2026		
Alkuperäinen nimellisarvo	1 000 000,00		

Koronvaihtosopimus on tehty yksittäisen lainan (Nordea Pankin Taivaanpankontie 6 rakentamislaina) ja siinä Taivaanpankontie 6E potilashotellin osuuden korkoriskin suojaamiseksi. Koronvaihtosopimuksen kassavirrat kirjataan tulosvaikutteisesti samoilla periodeilla kuin suojatun lainan korkovirrat tilinpäätöshetkestä 22.5.2026 saakka. Koronvaihtosopimus ei sisällä erityisiä purkuehtoja, eikä ole tiedossa, että tällaisia tultaisiin soveltamaan.

Sopimuksessa on alla kuvattu korkoehto.

Koronvaihtosopimuksen korko ajanjaksolle 22.5.2009 - 22.5.2026 on 2,05% lisättynä viitekoron 2 ja viitekoron 1 erotuksella kuitenkin siten, että jos viitekoron 2 ja 1 erotus on negatiivinen, korkojakson vaihtuva korko on sama kuin edellisen korkojakson vaihtuva korko (2,05% p.a.).

Viitekorko 1 tarkoitetaan 30 vuoden euromääräisten koronvaihtosopimusten vuosikorkona ilmaistua korkotasoa, joka julkaistaan "EURIBOR BASIS" -laskentatavalla Reutersin sivuilla ISDAFIX2 (tai sen korvaavalla sinulla) klo 11. Frankfurtin aikaa. Viitekorko 2 tarkoitetaan 2 vuoden euromääräisten koronvaihtosopimusten vuosikorkona ilmaistua korkotasoa, joka julkaistaan "EURIBOR BASIS" -laskentatavalla Reutersin sivuilla ISDAFIX2 (tai sen korvaavalla sivulla) klo 11. Frankfurtin aikaa.

Rahoituslaitoksen arvion perusteella korkosuojausten koron nousu ehdon johdosta on hyvin epätodennäköinen. Edeltävään 9 vuoteen suojauksessa käytettyjen 30 v ja 2v korkoeron suhde ei ole ollut negatiivinen ja vallitsevassa markkinatilanteessa tämän todennäköisyys jatkossakin on erittäin pientä.

Lainan tiedot, jonka osaa suojaamaan korkosuojaus on otettu:

Lainan päättymisvuosi	2064
Lainasaldo 31.12.2017	4 165 000,00
Alkuperäinen lainapääoma	5 200 000,00

Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja taseen ulkopuoliset järjestelyt (KPA 2.7)

Velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinteistökiinnityksiä

	31.12.2017	31.12.2016
Lainat rahoituslaitoksilta	30 715 180,35	25 680 395,81
Lainat valtiokonttorilta	9 975 763,96	11 534 881,31
Velat saman konsernin yrityksille	1 855 635,90	1 855 635,90
	42 546 580,21	39 070 913,02

Kiinteistökiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin

	31.12.2017	31.12.2016
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	40 604 335,00	27 692 043,00
Julkisyhteisöt	44 353 532,87	46 971 209,76
Saman konsernin yritykset	16 351 200,00	16 351 200,00
	101 309 087,87	91 014 452,76

Muut annetut vastuusitoumukset (KPA 2.7.2.4)

Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut pantit

	31.12.2017	31.12.2016
Asunto-Oy Litmasenrinteen osakkeet, kirjanpitoarvo	9 213,55	9 213,55
	9 213,55	9 213,55

Muut annetut vastuut (KPA 2.7.2.4a)

	31.12.2017	31.12.2016
Leasingvuokravastuut (alv 0%)		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	4 200,00	4 200,00
Myöhemmin maksettavat	4 200,00	8 400,00
	8 400,00	12 600,00

Henkilöstö (KPA 2.8)

	31.12.2017	31.12.2016
Henkilöstön keskimääräinen lkm tilikauden aikana (KPA 2.8.1)	9	9

Omistukset muissa yrityksissä (KPA 2.9)

Yhtiön nimi	kpl	Osuus kaikista osakkeista	Kirjanpitoarvo	Markkina-arvo	Erotus
As Oy Litmasenrinne, Kuopio	5927	59,27 %	9 213,55	1 694 339,27	1 685 125,72
IS-Hankinta Oy, Kuopio	1		2 000,00		
Puhelinosuuskunta KPY	900		5 449,29	20 970,00	15 520,71
YHTEENSÄ			16 662,84		

Konserniin kuuluvaa kirjanpitovelvollista koskevat liitetiedot (KPA 2.10.)

Kiinteistö-KYS Oy kuuluu Kuopion kaupungin konserniin. Konsernitilinpäätöksen laatii Kuopion kaupunki, Kuopio. Konsernin tilinpäätökset ovat saatavissa konsernin pääkonttorista, Suokatu 42 A, 70110 Kuopio.

Oman pääoman muutokset (KPA 2.5.1)

OMA PÄÄOMA	1.1.2017 – 31.12.2017	1.1.2016 – 31.12.2016
Osakepääoma		
Osakepääoma 1.1.	1 036 656,56	1 036 656,56
Osakepääoma 31.12.	1 036 656,56	1 036 656,56
Vararahasto		
Rakennusrahasto 1.1.	441 657,29	441 657,29
Rakennusrahasto 31.1.	441 657,29	441 657,29
Sidottu oma pääoma yhteensä 31.12.	1 478 313,85	1 478 313,85
Edellisten tilikausien voitto/ tappio 31.12.	66 997,23	66 997,23
Tilikauden voitto	0,00	0,00
Vapaa oma pääoma yhteensä 31.12.	66 997,23	66 997,23
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 545 311,08	1 545 311,08

Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta (OYL 13.5)

	31.12.2017	31.12.2016
Edellisten tilikausien voittovarot	66 997,23	66 997,23
Tilikauden tulos (voitto+/ tappio-)	0,00	0,00
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma yhteensä	66 997,33	66 997,23

Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

Hallitus esittää, että Hallitus ehdottaa, että osinkoa ei jaeta.

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Kirjanpidot ja tositelajit sekä niiden säilyttämistapa

Tilinpäätös	Erikseen nidottuna
Tilinpäätöserittelyt	Erikseen nidottuna
Päiväkirja	Sähköisessä muodossa
Pääkirja	Sähköisessä muodossa
Tase	Sähköisessä muodossa
Tuloslaskelma	Sähköisessä muodossa
Osakirjanpito:	
Vuokraeskontra	Sähköisessä muodossa
Ostoreskontra	Sähköisessä muodossa
Palkkakirjanpito	Sähköisessä muodossa

Tositteiden lajit ja niiden säilytystavat

Laji	Selite	Säilytystapa
1	Muistiotositteet	sähköisesti pdf-tiedostoina/ paperitositteina
2	Tampuuri (vuokrat)	sähköisesti pdf-tiedostoina/ paperitositteina
3	Ostolaskut (arava)	sähköisesti pdf-tiedostoina
4	Ostolaskut (vapaarah)	sähköisesti pdf-tiedostoina
5	Ostosuoritukset	sähköisesti pdf-tiedostoina
6	Palkat	sähköisesti pdf-tiedostoina
7	Nordea (arava/korko)	sähköisesti pdf-tiedostoina
8	Nordea (vapaarah)	sähköisesti pdf-tiedostoina
9	Nordea (vakuus)	sähköisesti pdf-tiedostoina
15	OP (arava/korko)	sähköisesti pdf-tiedostoina
16	OP (vapaarah)	sähköisesti pdf-tiedostoina
17	OP (vakuus)	sähköisesti pdf-tiedostoina
20	Danske	sähköisesti pdf-tiedostoina
30	Poistot	sähköisesti pdf-tiedostoina/ paperitositteina
93	Vyörytykset	sähköisesti pdf-tiedostoina/ paperitositteina
95	ALV-kirjaus	sähköisesti pdf-tiedostoina/ paperitositteina
100	Alkusaldot	sähköisesti pdf-tiedostoina
600	Liitetietositteet	paperitositteina

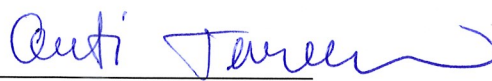
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Hallitus

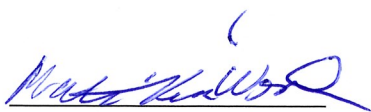
Kuopiossa 17 päivänä helmikuuta 2018



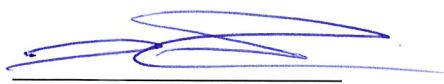
Väinö Korhonen
hallituksen puheenjohtaja



Outi Turunen
hallituksen jäsen, varapuheenjohtaja



Matti Keski-Nisula
hallituksen jäsen



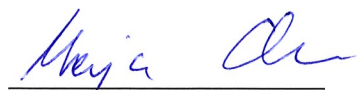
Janne Mertanen
hallituksen jäsen



Titta Mönkkönen
hallituksen jäsen



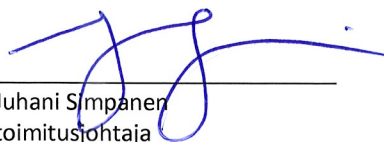
Raimo Tuomainen
hallituksen jäsen



Merja Ohvo
hallituksen jäsen



Jari Räisänen
hallituksen jäsen



Juhani Simpanen
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Kuopiossa 22 päivänä maalis kuuta 201⁸

BDO Auditor Oy *tilintarkastusyritys*

Lilja Koskelo

Koskelo Lilja Marjatta
HT, JHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö-KYS Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö-KYS Oy:n (y-tunnus 0276409-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2017. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva

olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen sisältyvän informaation. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessäni arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Kuopiossa 22. maaliskuuta 2018

BDO Audiator Oy, tilintarkastusyhteisö


Lilja Koskelo
JHT, HT