

# VÄLITILINPÄÄTÖS

## 1.1.2020 - 30.9.2020



---

KIINTEISTÖ-KYS OY

---

Lähiosoite : Taivaanpankontie 8, 70200 KUOPIO  
Kotipaikka : Kuopio

Kiinteistö-KYS Oy  
0276409-8

# Kiinteistö-KYS Oy

## Välitilinpäätös 1.1.2020 - 30.9.2020

### Sisältö

|  |    |
|--|----|
| KIINTEISTÖ-KYS OY TOIMINTAKERTOMUS VÄLITILINPÄÄTÖKSEEN 30.9.2020 ..... | 1  |
| Rahoituslaskelma .....   | 6  |
| Tase vastaavaa .....   | 7  |
| Tase vastattavaa .....   | 8  |
| Tuloslaskelma .....  | 9  |
| Liitetiedot.....   | 10 |
| Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista .....                          | 17 |
| Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset .....           | 18 |
| Tilinpäätösmerkintä .....  | 19 |
| Tilintarkastuskertomus .....   | 20 |

### Sidottu erikseen

Tilinpäätöserittelyt liitteineen

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 30.9.2030 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 30.9.2026 asti (KPL 2:10.2 §).

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

---

Lähiosoite : Taivaanpankontie 8, 70200 KUOPIO  
Kotipaikka : Kuopio

Kiinteistö-KYS Oy  
0276409-8

# KIINTEISTÖ-KYS OY TOIMINTAKERTOMUS VÄLITILINPÄÄTÖKSEEN 30.9.2020

## 1. Toimitusjohtajan katsaus

Yhtiö, jonka perustamisesta tuli kuluneeksi tilivuoden aikana 44 vuotta, on jatkanut olemassaolonsa aikana toimintaansa vuokra-asuntojen rakennuttajana, omistajana ja ylläpitäjänä ensisijaisesti omistajayhteisöjensä työsuhdeasuntokäyttöön.

Vuoden 2020 aikana yhtiön rakenteeseen suunnitellut muutokset tulevat saamaan päätöksen 1.10.2020 alkaen, jolloin 14.1.2020 ylimääräisessä yhtiökokouksessa päätetty jakautumisen valmistelun aloittaminen sekä sitten 1.7.2020 ylimääräisessä yhtiökokouksessa päätetty 27.4.2020 hallituksen hyväksymän jakautumissuunnitelman mukainen osittaisjakautumien 1.10.2020 alkaen astui voimaan. Tähän päättyy siis vajaa 44 vuotta jatkunut nykyisenlaisen Kiinteistö-KYS Oy:n toiminta ja tästä eteenpäin Kiinteistö-KYS Oy jatkaa pelkkänä ARA-asuttajana ja jakautumisen vastaanottanut Vapaarahoitteinen-KYS Oy jatkaa neljän vapaarahoitteisen kohteen asuntojen vuokraustoimintaa.

Kuluneen 9 kuukauden aikana Kiinteistö-KYS Oy:n toiminta on ollut koronapandemiasta huolimatta suunnitelman mukaista. Niin isommat ikkunaremontit kahteen kohteeseen kuin sitten lukitusmuutokset 6 kohteeseen saatiin suoritettua suunnitelman mukaisesti eikä huoneistokorjauksissakaan ole ollut koronasta johtuvia viiveitä tai peruuntumisia.

Välitilinpäätöstä tehtäessä oli yhtiön omistuksessa 32 kiinteistöä. Näissä kiinteistöissä asuntoja on yhteensä 1 251 kpl. ARA-rajoituksien piirissä näistä on yhteensä 28 kohdetta, joissa on yhteensä 1060 asuntoa. Vapaarahoitteisia kohteita on 4 kpl ja huoneistoja niissä on yhteensä 173 kpl ja tytäryhtiössä Asunto Oy Litmasenrinteessä on 18 huoneistoa, joista on haettu ehdollinen ARA-rajoitusten poisto.

Edelleen yhtiön 30.9.2020 omistamien asuinhuoneistojen yhteispinta-ala on 70 001,4  $\text{asm}^2$ , josta määrästä 10 127,0  $\text{asm}^2$  sijaitsee vapaarahoitteisissa kiinteistöissä. Asukkaita asui yhtiön asunnoissa 30.9.2020 yhteensä 2080 asukasta, keskimääräinen asukasluku 2020 yhdeksän ensimmäisen kuukauden aikana oli 2103 asukasta.

Yhtiöllä on omistuksessaan lisäksi neljä liikehuoneistoa, yhteispinta-alaltaan 349  $\text{m}^2$ , 130  $\text{m}^2$ :n toimistohuoneisto sekä yhtiön omassa käytössä oleva 185  $\text{m}^2$ :n toimistohuoneisto.

Pohjois-Savon sairaanhoitopiirin kuntayhtymälle on vuokrattu 40 vuodeksi Taivaanpankontie 6 kiinteistön E-talo, jossa on 23 pinta-alaltaan 27  $\text{m}^2$ :n pienhuoneistoa ja 175  $\text{m}^2$ :n kuntosalitilat. E-talon huoneistopinta-ala on yhteensä 796  $\text{m}^2$ .

2020 vuoden aikana korkotaso pysyi ennätyskellisen alhaalla ja yleisimmät markkinakorot olivat koko ajan negatiivisia. Tästä syystä korkokustannusten laskua ei enää juuri ole havaittavissa ja ne olivat 2020 tammi-syyskuussa yhteensä -364 196,37 euroa. Sijoitustoiminnan puolella tuotot ovat olleet hyvin alhaiset 9 870,76 euroa, johtuen matalasta korkotasosta ja sitten yhtiön toteuttamasta matalariskisestä sijoituspolitiikasta. Kokonaisuudessaan rahoitustuotot ja -kulut tammi-syyskuussa olivat yhteensä 364 196,37 euroa kun vastaavana ajanjaksona 2019 tammi-syyskuussa ne olivat 350 085,74 euroa.

Arava- ja korkotukirahoitteisista kiinteistöistä voitiin tehdä täysmääräinen 4 %:in poisto ja vapaarahoitteisten kiinteistöjen osalta 2,833 %:in suuruinen poisto. Kokonaisuudessaan tammi-syyskuun tulos antaa mahdollisuuden 523 681,54 euron suuruisen asuintalovarauksen. Tilinpäätössiirtojen jälkeen kirjanpidon tulokseksi välitilinpäätökseen muodostuu 0,00 euroa.

Kokonaisuutena asuntojen vuoden 2020 ensimmäisen yhdeksän kuukauden käyttöaste oli 99,21 %, joka ylittää tavoitteena olleen 99 % käyttöasteen. Tämä saavutus on hyvä suhteutettuna koronapandemian aiheuttamaan työvoiman liikkuvuuden vähenemiseen sekä pääomistajien 2019 vuoden aikana toteuttamaan YT-prosessiin ja sen tuomaan rekrytoinnin vähäisyyteen 2020 vuoden aikana.

## 2. Yhtiön taloudellinen kehitys

Yhtiön 2020 tammi-syyskuun liikevaihto oli 7,254 miljoonaa euroa ja tämä on 38 052,57 euroa vähemmän kuin vastaavaan aikaan vuotta aiemmin. Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 0,524 miljoonaa euroa (0,827 miljoonaa euroa vuonna 2019 tammi-syyskuussa) ja tilikauden voitto oli asuintalovaruksen muodostamisen jälkeen 0,00 euroa. Oman pääoman tuotto tammi-syyskuussa 2020 oli 6,90 % ja omavaraisuusaste 23,94%. Tarkastelujakson päättyessä yhtiön maksuvalmius oli hyvä ja taloudellinen tilanne vakaa.

Vuokria ei korotettu 2020 budjetissa, jolloin vuokratkertymä pysyi 2019 vuoden tasolla. Aravakiinteistöjen keskineliövuokra oli 10,90 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Vapaarahoitteisen kohteiden keskivuokra oli 11,83 euroa/m<sup>2</sup>/kk joka on noin 2,5 euroa/m<sup>2</sup>/kk alle tilastokeskuksen raportoiman Kuopion alueen vapaarahoitteisten vuokrien keskiarvon. Kaikkien asuntojen keskivuokra oli 11.03 euroa/kk/m<sup>2</sup>.

## 3. Asuntojen vuokraus ja vuokrien perintä

Vuoden 2019 vaihtuvuuden notkahduksen jälkeen 2020 vuonna ensimmäisen 9 kk aikana on palattu normaaliin määrään. Vuosivaihtuvuutena tämä tarkoittaa noin 320 asunnon tahtia. Syyskuun loppuun mennessä keskimääräinen kk-vaihtuvuus oli noin 26 asuntoa.

Johtuen edellä kerrotuista omistajien YT-prosesseista sekä korona pandemiasta myös hakemuksia saapui vuoden 2020 9 ensimmäisen kuukauden aikana aiempaa vähemmän. Keskimäärin kuukaudessa saatiin 122 hakemusta kuukaudessa, kun aiempien vuosien normaali määrä on ollut noin 200 hakemusta ja yhteensä 2020 tammi – syyskuussa saimme 1097 hakemusta.

Jätetyistä hakemuksista Pohjois-Savon sairaanhoitopiirin kuntayhtymän palveluksessa työskentelevien hakemuksia oli 177 kpl ja Kuopion kaupungilla työskentelevien hakemuksia oli 138 kpl. Lisäksi Servican työntekijöitä hakijoita oli 38 kpl ja Isteikin 9 kpl. Kaupungin elinkeinopoliittisia hakijoita oli 128 kpl. Pakolaisia haki asumaan 4 kpl ja muita hakemuksia 603 kpl. Syyskuun lopussa voimassa olevia

hakemuksia oli 576 kpl ja vuoden keskimääräinen voimassa olevien hakemusten määrä oli 204 kpl.

Tammi – syyskuun 2020 aikana asunnon saaneista Pohjois-Savon sairaanhoitopiirin kuntayhtymän palveluksessa olevia oli 66 ja Kuopion kaupungin palveluksessa olevia 34. Servican ja Isteikin työntekijöitä asutettiin 10 ja elinkeinopoliittisin perustein asutettiin 36. Muita asutettiin 44, eli heidän osuus kokonaisuuttamisesta oli 22%. Asunnonvaihtoja oli hakenut syyskuun loppuun mennessä 46 asukasta ja näistä vaihtoja tehtiin 26:lle hakijalle.

Vuokrien perintä on edelleen onnistunut hyvin. Vuokra- ja käyttökorvaussaatavia oli vuoden 2020 syyskuun lopussa 18 247,68 euroa, joka on 0,25 % liikevaihdosta eli erittäin hyvällä tasolla. Luottotappioihin ei kirjattu syyskuun loppuun mennessä yhtään saatavia.

## 4. Ympäristö

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

Syksyllä 2017 sertifioidun Ekokompassi ympäristöohjelman päivitys hyväksyttiin yhtiön hallituksessa 16.6.2020 ja tämän päivitetyn ympäristöohjelman jatkoauditointi suoritettiin 23.9.2020 hyväksytysti yhdellä lievällä poikkeamalla. Uusi 3v Ekokompassi -sertifikaatti myönnettiin Kiinteistö-KYS Oy yhtiölle 1.10.2020 ja yhtiö jatkaa ympäristöohjelman mukaista toimintaa hiilijalanjälkensä pienentämiseksi suunnitelman mukaisesti. Samaa ohjelmaa noudatetaan myös Vapaarahoitteinen-KYS Oy:ssä, vaikei sillä olekaan sertifioitua ympäristöohjelmaa.

Vuoden 2018 syyskuussa aloitettua ”Ympäristöosaamisesta alueellinen menestystekijä” - hanketta jatkettiin myös 2020 vuoden puolella, jolloin hankkeen avulle kehitettiin yhtiön hankintakriteereitä vihreämpään suuntaan sekä kehitettiin yhtiön ympäristöohjelman raportointia.

## 5. Henkilökunta ja palkat

Yhtiön vakituisen henkilökunnan määrä kasvoi yhdellä 2020 elokuussa, jolloin yhtiöön palkattiin uusi remonttimies. Hän tulee korvaamaan 2021 keväällä eläkkeelle lähtevän remonttimiehen. Näin osaamista saadaan siirrettyä uudelle nuorelle sukupolvelle ja yhtiö pystyy jatkamaan toimintaansa entiseen malliin. Kesätyöntekijöitä palkattiin myös 2020 kesälle ja yhtiö palkkasi 3-5 kk työsopimuksella, 1 maalarin, yhden remonttimiehen, puutarhurin sekä yhden toimistohenkilön.

Yhtiön palkat olivat 2020 syyskuun loppuun mennessä vuonna vakituisen henkilöstön sekä kesätyöntekijöiden osalta luontaisesti yhteensä 426 796,35 euroa. Hallituksen jäsenten kokouspalkkiot olivat 9 687,50 euroa.

## 6. Riskienhallinta ja vakuutukset

Riskienhallinnan osalta yhtiössä on tehty ja päivitetty sähköiset pelastussuunnitelmat. Taloudellisiin riskeihin on varauduttu vakuutusten kautta vakuuttamalla yhtiön kiinteistö- ja väkivaltavakuutuksella sekä toimiva johto vastuuvakuutuksella. Vakuutusten osalta Kiinteistö-KYS Oy jatkoi vakuutusmeklari Semita Oy:n palveluiden käyttöä 2020 alkuvuoden, mutta Sansian yhteiskilpailutuksen kautta uudeksi vakuutusmeklariksi valikoitui Novum Oy, joka siirtyi vakuutusmeklariksi 1.8.2020 alkaen. Varsinainen vakuutusyhtiö on edelleen IF Vahinkovakuutusyhtiö Oy, joka voitti 2017 vakuutusten kilpailutuksen.

Taloudellisiin korkoriskeihin on varauduttu erilaisilla ja eriaikaisilla rahalaitoslainojen vaihtuvakorkoisin lainoihin kohdistuvilla korkosuojausilla, jotka ovat olleet voimassa jo yli 10 vuotta nykyisessä muodossaan. Yhtiön tekemät suojaukset kohdistuivat yhtiön kiinteistöjen rakentamiseen tai peruskorjaamiseen kohdistuneeseen lainaan.

Suojauksia yhtiöllä on yhteensä 4kpl ja niiden nimellisarvot 30.9.2020 ovat listattu alle:

| Johdannaiset             | 30.9.2020    |
|--------------------------|--------------|
| Danske Bank IRS 16669    | päätetty     |
| Nordea Pankki OTC 667444 | 3 534 264,00 |
| Nordea Pankki OTC 667921 | 4 000 000,00 |
| Pohjola Pankki IRS2897   | 1 000 000,00 |
| Pohjola Pankki IRS2896   | 900 000,00   |
|                          | 9 434 264,00 |

Yhtiön ottamat suojaukset kohdistuvat seuraaviin lainoihin, nimellisarvoltaan 30.9.2020 listattuna alle:

| Lainat, joita suojaamaan korkosuojaus on otettu | 30.9.2020     |
|---|---------------|
| 24215 Danske Bank, ST4 peruskorjaus             | maksettu pois |
| 24326 Nordea 179520-32139 TP-tie talo A         | 3 224 025,44  |
| 24329 Nordea 179520-32147 TP8 D-talo            | 3 647 500,00  |
| 24331 Nordea 179520-32162 TP 6                  | 3 895 000,00  |
| 24246 Pohjola Pankki 598001-80614458            | 2 721 400,00  |
|   | 13 487 925,44 |

Muutos, joka suojauksiin tapahtui 2020 aikana oli se, että yhtiö maksoi Danske Bank IRS16669 suojauksen pois ja myös tähän liittyneen lainan. Pääomaa on näissä jäljellä enää vaan 19 762,13€.

Nordean suojaukset OTC 667444 ja OTC667921 ovat koroltaan lukittuneet ja muodoltaan tavallisia koronvaihtosopimuksia, jotka kohdistuvat suoraan tiettyihin lainoihin. Nordea OTC 667444 jakautui sopimuksen tekohetkellä suojaamaan kahta lainaa, Nordea 179520-32139 TP-tie talo A ja Nordea 179520-32147 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 johdannaisten 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 talouskehitys 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 900 000,00 euroa. Suojaukset ja niiden ominaisuudet kuvataan tarkemmin tilinpäätöksen liitetiedoissa.

## 7. Konsernirakenne

Tilinpäätöshetkellä 30.9.2020 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 20.12.2018 alkaen on ollut seuraava:

| Omistaja                                     | Osakemäärä         | Nimellisarvo          | Omistusprosentti |
|--|--------------------|-----------------------|------------------|
| Kuopion kaupunki                             | 314.648 kpl        | 529.199,95 €          | 51,10 %          |
| Pohjois-Savon sairaanhoitopiirin kuntayhtymä | 301.000 kpl        | 506.245,66 €          | 48,80 %          |
| Kiinteistö-KYS Oy                            | 720 kpl            | 1.210,95 €            | 0,10 %           |
| <b>Yhteensä</b>                              | <b>616.368 kpl</b> | <b>1.036.656,56 €</b> | <b>100 %</b>     |

## 9. Yhtiökokoukset

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 14.1.2020, jossa päätettiin yhtiön jakautumisen valmistelun aloittamisesta. Samassa kokouksessa yhtiön hallitusta täydennettiin ja muutettiin kahdella henkilöllä. Syksyllä 2019 Virtasen Erkin hallituksen jättämää paikalle Sairaanhoidopiirin ehdotuksesta valittiin Riitta Savolainen sekä pitkän, yli 10v kestäneen uran yhtiön hallituksessa tehneen varapuheenjohtaja Raimo Tuomaisen tilalle Jussi Kauhasen. Varsinainen yhtiökokous pidettiin 21.4.2020. Kokouksessa käsiteltiin varsinaiselle yhtiökokoukselle yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluvat asiat. Toinen ylimääräinen yhtiökokous, jossa päätettiin yhtiön jakautumisesta 1.10.2020 alkaen, pidettiin 1.7.2020.

## 10. Hallinto

Tilikauden 2020 alusta ylimääräiseen yhtiökokoukseen 14.1.2020 asti:

Hannu Kokki, puheenjohtaja

Raimo Tuomainen, varapuheenjohtaja  
Olli Jääskeläinen  
Satu Kundachi  
Katriina Lahti  
Riitta Savolainen  
Tuula Korppi (asukasjäsen)  
Raija Tuomikari (asukasjäsen)

Ylimääräisestä yhtiökokouksesta 14.1.2020 varsinaiseen yhtiökokoukseen 21.4.2020 asti ja siellä edelleen valittuna:

Hannu Kokki, puheenjohtaja  
Jussi Kauhanen, varapuheenjohtaja  
Olli Jääskeläinen  
Satu Kundachi  
Katriina Lahti  
Riitta Savolainen  
Tuula Korppi (asukasjäsen)  
Raija Tuomikari (asukasjäsen)

Hallituksen sihteerinä on toiminut yhtiön toimitusjohtaja Juhani Simpanen.

Hallitus kokoontui 30.9.2020 mennessä yhteensä seitsemän kertaa.

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

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

## 13. Loppuvuoden 2020 tapahtumat.

Tätä välitilinpäätöksen toimintakertomusta tehtäessä Kiinteistö-KYS Oy on jakautunut omistajien vaatimuksesta kahdeksi eri yhtiöksi 1.10.2020 alkaen ja näiden molempien yhtiöiden osakekappoja, omistajat ovat neuvotelleet Niiralan Kulma Oy:n kanssa tarkoituksenaan saada osakekaupat päätökseen marraskuun 2020 kaupunginvaltuustoon ja sairaanhoitopiirin hallituksen.

Kiinteistö-KYS Oy hallitus suoritti asukaskyselyn heinäelokuussa 2020, jossa kysimme asukkaiden tyytyväisyyttä yleisesti ja sitten kysimme heidän mielipidettä kauppa-asiaan ja siitä tiedottamiseen. Kysely antoi hyvin selvän tuloksen, jonka mukaan 68% asukkaistamme haluaisivat jatkaa asumista nykyisessä Kiinteistö-KYS Oy:ssä ja olivat edelleen erittäin tyytyväisiä yhtiön toimintaan, vuokrien tasoon ja asuntoihinsa. Omistajien myyntiaikomukset saivat noin 4% kannatuksen kyselyn perusteella ja 28% ei osannut sanoa kantaansa myyntiasiaan. Asukkaat toivoivat myös avointa tiedottamista kauppa-asiassa. Kiinteistö-KYS Oy tiedotti yhtiön jakautumisesta kaikkia asukkaita syyskuun lopulla ja välitti omistajille toivomuksen kauppa-asian avoimesta tiedottamisesta asukkaillemme yhdessä Niiralan Kulma Oy:n kanssa.

Jos kauppa-asia saa hyväksynnän kaupunginvaltuustossa, niin osakekaupat toteutuvat 2020 vuoden loppuun mennessä tai heti alkuvuonna 2021. Tämän jälkeen Kiinteistö-KYS Oy ja Vapaaohitteinen-KYS Oy jatkavat toistaiseksi toimintaa Niiralan Kulma Oy:n 100% omistamina tytäryhtiöinä. Niiralan Kulma Oy päättää yhtiön mahdollisesta fuusioitumisesta ja tämän prosessin käynnistämisestä 2021 vuoden aikana. Kiinteistö-KYS Oy:n osalta tavoitteena on, että yhtiön asukkaat voivat asua turvallisesti ja kustannuksiltaan edullisesti myös Niiralan Kulma Oy:n tytäryhtiönä ja jatkaa tästä eteenpäin mahdollisen fuusion jälkeen tyytyväisinä Niiralan Kulma Oy:n asukkaina.

## Rahoituslaskelma

|   | 1.1.2020 -30.9.2020  | 1.1.2019 -31.12.2019 |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Liiketoiminta</b>  |                      |                      |
| Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja                   | 523 681,54           | 1 178 736,37         |
| Poistot ja arvonalentumiset                                 | 1 344 939,19         | 1 818 840,96         |
| Välittömät verot  | 0,00                 | 0,00                 |
| Lyhytaikaiset liikesaamiset, lisäys (-), vähennys (+)       | -48 185,39           | -2 368,26            |
| Vaihto-omaisuus, lisäys (-), vähennys (+)                   |                      |                      |
| Pakolliset varaukset, lisäys (+), vähennys (-)              |                      |                      |
| Korottomat lyhytaik. velat, lisäys (+), vähennys (-)        | 141 340,64           | -12 965,95           |
| <b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>                         | <b>1 961 775,98</b>  | <b>2 982 243,12</b>  |
| <b>Investoinnit</b>   |                      |                      |
| Investoinnit (aineelliset ja aineettomat)                   | 0,00                 | -236 932,96          |
| Investoinnit muihin sijoituksiin ja luovutusvoitot          | 0,00                 | -10 160,00           |
| <b>Investointien rahavirta (B)</b>                          | <b>0,00</b>          | <b>-247 092,96</b>   |
| <b>Rahoitus</b>   |                      |                      |
| Maksullinen osakeanti                                       | 0,00                 | 0,00                 |
| Talletukset, lisäys (-), vähennys (+)                       | 0,00                 | 0,00                 |
| Lyhytaikaiset lainat, lisäys (+), vähennys (-)              | -134 337,40          | 16 016,96            |
| Pitkäaikaisten lainat, lisäys (+), vähennys (-)             | -2 193 641,46        | -2 573 229,14        |
| Muut lyhytaikaiset velat, lisäys (+), vähennys (-)          | -7 245,26            | -4 082,84            |
| Maksetut osingot ja muu voitonjako                          | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>                            | <b>-2 335 224,12</b> | <b>-2 561 295,02</b> |
| <b>Rahavarojen muutos (A+B+C), lisäys (+), vähennys (-)</b> | <b>-373 448,14</b>   | <b>173 855,14</b>    |
| <b>Rahavarat kauden alussa</b>                              | <b>7 336 460,10</b>  | <b>7 162 604,96</b>  |
| <b>Rahavarat kauden lopussa</b>                             | <b>6 963 011,96</b>  | <b>7 336 460,10</b>  |



## Tase vastaavaa

| TASE VASTAAVAA                          | 30.9.2020            | 31.12.2019           |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>                |                      |                      |
| <b>Aineettomat hyödykkeet</b>           |                      |                      |
| Aineettomat oikeudet                    | 42 377,47            | 42 377,47            |
| <b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>  | <b>42 377,47</b>     | <b>42 377,47</b>     |
| <b>Aineelliset hyödykkeet</b>           |                      |                      |
| Maa- ja vesialueet                      | 1 352 754,83         | 1 352 754,83         |
| Rakennukset ja rakennelmat              | 43 316 632,07        | 44 624 754,46        |
| Koneet ja kalusto                       | 100 155,54           | 123 415,57           |
| Muut aineelliset hyödykkeet             | 164 187,51           | 177 744,28           |
| <b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>  | <b>44 933 729,95</b> | <b>46 278 669,14</b> |
| <b>Sijoitukset</b>                      |                      |                      |
| Muut osakkeet ja osuudet                | 31 558,19            | 31 558,19            |
| <b>Sijoitukset yhteensä</b>             | <b>31 558,19</b>     | <b>31 558,19</b>     |
| <b>PYSYVÄT VASTAAVAT yhteensä</b>       | <b>45 007 665,61</b> | <b>46 352 604,80</b> |
| <b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>              |                      |                      |
| <b>Saamiset</b>                         |                      |                      |
| Lyhytaikaiset                           |                      |                      |
| Saamiset kiinteistön tuotoista          | 19 537,08            | 28 035,72            |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä    | 7 109,05             | 3 100,00             |
| Siirtosaamiset                          | 83 955,36            | 31 280,38            |
| <b>Saamiset yhteensä</b>                | <b>110 601,49</b>    | <b>62 416,10</b>     |
| <b>Rahat ja pankkisaamiset</b>          |                      |                      |
| Rahat ja pankkisaamiset                 | 6 963 011,96         | 7 336 460,10         |
| <b>Rahat ja pankkisaamiset yhteensä</b> | <b>6 963 011,96</b>  | <b>7 336 460,10</b>  |
| <b>VAIHTUVAT VASTAAVAT yhteensä</b>     | <b>7 073 613,45</b>  | <b>7 398 876,20</b>  |
| <b>TASE VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>          | <b>52 081 279,06</b> | <b>53 751 481,00</b> |

## Tase vastattavaa

| <b>TASE VASTATTAVAA</b>                      | <b>30.9.2020</b>     | <b>31.12.2019</b>    |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>OMA PÄÄOMA</b>                            |                      |                      |
| Osakepääoma                                  | 1 036 656,56         | 1 036 656,56         |
| Vararahasto                                  | 441 657,29           | 441 657,29           |
| Edellisten tilikausien voitto (tappio)       | 33 639,15            | 33 639,15            |
| <b>OMA PÄÄOMA yhteensä</b>                   | <b>1 511 953,00</b>  | <b>1 511 953,00</b>  |
| <b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>          |                      |                      |
| Asuintalovaraukset                           | 10 828 684,23        | 10 305 002,69        |
| <b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ yhteensä</b> | <b>10 828 684,23</b> | <b>10 305 002,69</b> |
| <b>VIERAS PÄÄOMA</b>                         |                      |                      |
| <b>Pitkäaikainen</b>                         |                      |                      |
| Lainat rahoituslaitoksilta                   | 30 756 982,10        | 31 463 688,98        |
| Valtiokonttorin lainat                       | 3 766 495,07         | 5 251 909,65         |
| Velat saman konsernin yrityksille            | 1 623 032,00         | 1 623 032,00         |
| Muut velat                                   | 401 037,86           | 402 557,86           |
| <b>Pitkäaikainen yhteensä</b>                | <b>36 547 547,03</b> | <b>38 741 188,49</b> |
| <b>Lyhytaikainen</b>                         |                      |                      |
| Lainat rahoituslaitoksilta                   | 933 716,90           | 942 548,06           |
| Valtiokonttorin lainat                       | 1 485 414,63         | 1 614 343,06         |
| Saadut ennakot                               | 121 386,90           | 117 964,71           |
| Ostovelat                                    | 366 395,71           | 166 621,94           |
| Velat saman konsernin yrityksille            | 60 633,92            | 120 432,66           |
| Muut velat                                   | 9 739,52             | 8 373,91             |
| Siirtovelat                                  | 215 807,22           | 223 052,48           |
| <b>Lyhytaikainen yhteensä</b>                | <b>3 193 094,80</b>  | <b>3 193 336,82</b>  |
| <b>VIERAS PÄÄOMA yhteensä</b>                | <b>39 740 641,83</b> | <b>41 934 525,31</b> |
| <b>TASE VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>             | <b>52 081 279,06</b> | <b>53 751 481,00</b> |

## Tuloslaskelma

| <b>TULOSLASKELMA</b>                                       | <b>1.1.2020-30.9.2020</b> | <b>1.1.2019-31.12.2019</b> |
|--|---------------------------|----------------------------|
| <b>LIIKEVAIHTO</b>   |                           |                            |
| Vuokrat  | 7 133 270,28              | 9 533 373,86               |
| Käyttökorvaukset   | 143 403,23                | 200 024,32                 |
| Kiinteistön tuotoista suoritettava arvonlisävero           | -22 721,39                | -31 315,93                 |
| <b>LIIKEVAIHTO yhteensä</b>                                | <b>7 253 952,12</b>       | <b>9 702 082,25</b>        |
| <b>HENKILÖSTÖKULUT</b>                                     |                           |                            |
| Palkat ja palkkiot   | -371 625,86               | -502 975,00                |
| Henkilösivukulut   |                           |                            |
| Eläkekulut   | -48 442,98                | -73 729,41                 |
| Muut henkilösivukulut                                      | -6 727,51                 | -10 733,02                 |
| <b>HENKILÖSTÖKULUT yhteensä</b>                            | <b>-426 796,35</b>        | <b>-587 437,43</b>         |
| <b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>                         |                           |                            |
| Suunnitelman mukaiset poistot                              | -1 344 939,19             | -1 818 840,96              |
| <b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET yhteensä</b>                | <b>-1 344 939,19</b>      | <b>-1 818 840,96</b>       |
| <b>MUUT KULUT</b>  |                           |                            |
| <b>KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT</b>                         |                           |                            |
| Hallinto   | -176 569,80               | -211 247,65                |
| Käyttö ja huolto   | -432 772,41               | -493 561,48                |
| Ulkoilualueiden hoito                                      | -83 135,19                | -180 954,80                |
| Siivous  | -136 182,34               | -160 116,60                |
| Lämmitys   | -612 468,05               | -945 365,66                |
| Vesi ja jätevesi   | -373 716,30               | -483 484,58                |
| Sähkö ja kaasu   | -87 263,22                | -120 612,10                |
| Jätehuolto   | -116 449,07               | -153 375,14                |
| Vahinkovakuutukset   | -37 092,78                | -45 604,55                 |
| Vuokrat  | -219 039,05               | -292 759,54                |
| Kiinteistövero   | -252 908,71               | -254 665,80                |
| Korjaukset   | -2 026 348,55             | -2 201 765,70              |
| Muut hoitokulut  | -46 874,07                | -62 180,85                 |
| Hoitokulujen vähennettävä arvonlisävero                    | 6 362,60                  | 8 703,97                   |
| <b>MUUT KULUT yhteensä</b>                                 | <b>-4 594 456,94</b>      | <b>-5 596 990,48</b>       |
| <b>LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT</b>                        | 118,27                    | -500,86                    |
| <b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>                               | <b>887 877,91</b>         | <b>1 698 312,52</b>        |
| <b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>                            |                           |                            |
| Muut korko- ja rahoitustuotot                              | 10 590,76                 | 17 841,85                  |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut                           | -374 787,13               | -537 418,00                |
| <b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT yhteensä</b>                   | <b>-364 196,37</b>        | <b>-519 576,15</b>         |
| <b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b> | <b>523 681,54</b>         | <b>1 178 736,37</b>        |
| <b>TILINPÄÄTÖSSIIRROT</b>                                  |                           |                            |
| Verotusperusteisten varausten muutos                       | -523 681,54               | -1 178 736,37              |
| <b>TILINPÄÄTÖSSIIRROT yhteensä</b>                         | <b>-523 681,54</b>        | <b>-1 178 736,37</b>       |
| <b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>                          | <b>0,00</b>               | <b>0,00</b>                |

Kiinteistö-KYS Oy  
0276409-8

**VISMA Sign**  
www.vismasign.com

## Liitetiedot

Välitilinpäätös on laadittu kirjanpitoasetuksen 2 lukua käyttäen

### Tilinpäätöksen esittämistapa (KPA 2.2.1)

Välitilinpäätöksen 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.

Välitilinpäätös on laadittu yhtiön jakautumisen johdosta. Vertailutiedot edelliseltä tilikaudelta (12kk) eivät ole vertailukelpoisia välitilinpäätöksen (9kk) kanssa.

### Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot (KPA 2.3)

|   | 30.9.2020           | 31.12.2019          |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>Liikevaihdon jakautuminen</b>              |                     |                     |
| Asuinhuonevuokrat                             | 6 835 053,18        | 9 151 300,74        |
| Liikehuoneistovuokrat                         | 182 108,23          | 228 104,16          |
| Autopaikka, -katos- ja -tallivuokrat          | 138 176,87          | 183 092,96          |
| ./.. Sisäiset vuokrat toimisto/saunaosasto    | -22 068,00          | -29 124,00          |
| <b>Vuokrat yhteensä</b>                       | <b>7 133 270,28</b> | <b>9 533 373,86</b> |
| Vesimaksut                                    | 131 359,33          | 183 133,06          |
| Saunamaksut                                   | 11 600,00           | 16 634,84           |
| Muut käyttökorkvaukset                        | 443,90              | 256,42              |
| <b>Käyttökorkvaukset yhteensä</b>             | <b>143 403,23</b>   | <b>200 024,32</b>   |
| <b>Suoritettava ALV kiinteistön tuotoista</b> | <b>-22 721,39</b>   | <b>-31 315,93</b>   |

### 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 käyttöönottokaudesta 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, väylät, piha-alueet | 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 97 702,28 euroa.

## Pysyvien vastaavien erittely (KPA 2.4.2)

### KÄYTTÖOMAISUUDEN MUUTOKSET, EUR 0438 KIINTEISTÖ-KYS OY

| 1.1.2020 - 30.9.2020  | Aineetto-<br>mat oikeu-<br>det | Maa- ja vesi-<br>alueet | Rakennukset ja<br>rakennelmat | Koneet ja<br>kalusto | Muut aineelli-<br>set hyödyk-<br>keet | Osakkeet ja<br>osuudet | Yhteensä             |
|---|--------------------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------------|---------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Hankintameno pitoaika päättynyt                                 | 3 011,10                       |                         |                               | 61 674,54            | 48 459,51                             |                        | 113 145,15           |
| Hankintameno tk:n alussa  | 42 377,47                      | 1 352 754,83            | 79 165 630,36                 | 800 525,99           | 180 756,90                            | 31 558,19              | 81 573 603,74        |
| Lisäykset (investoinnit)  |                                |                         |                               |                      |                                       |                        |                      |
| Vähennykset (myynnit/romutus)                                   | +                              |                         |                               |                      |                                       |                        |                      |
| Siirrot erien välillä   |                                |                         |                               |                      |                                       |                        |                      |
| Hankintameno tk:n lopussa                                       | = 42 377,47                    | 1 352 754,83            | 79 165 630,36                 | 800 525,99           | 180 756,90                            | 31 558,19              | 81 573 603,74        |
| Kertyneet sm-poistot tk:n alussa                                |                                |                         | 34 540 875,90                 | 677 110,42           | 3 012,62                              |                        | 35 220 998,94        |
| Tk:n sm-poistot   |                                |                         | 1 308 122,39                  | 23 260,03            | 13 556,77                             |                        | 1 344 939,19         |
| Myydyn/romutetun k-om. sm-poistot                               | +                              |                         |                               |                      |                                       |                        |                      |
| Kertyneet sm-poistot tk:n lopussa                               | =                              |                         | 35 848 998,29                 | 700 370,45           | 16 569,39                             |                        | 36 565 938,13        |
| Kertynyt poistoero tk:n alussa                                  |                                |                         |                               |                      |                                       |                        |                      |
| Tk:n poistoero  |                                |                         |                               |                      |                                       |                        |                      |
| Tk:n myydyn/romut./varauks.katett. k-om. poistoero              | +                              |                         |                               |                      |                                       |                        |                      |
| Kertynyt poistoero tk:n lopussa                                 | =                              |                         |                               |                      |                                       |                        |                      |
| Hankintameno tk:n lopussa                                       | 42 377,47                      | 1 352 754,83            | 79 165 630,36                 | 800 525,99           | 180 756,90                            | 31 558,19              | 81 573 603,74        |
| Kertyneet sm-poistot tk:n lopussa                               | -                              |                         | 35 848 998,29                 | 700 370,45           | 16 569,39                             |                        | 36 565 938,13        |
| Menojäännös sumupoistojen jälkeen tk:n lopussa                  | = 42 377,47                    | 1 352 754,83            | 43 316 632,07                 | 100 155,54           | 164 187,51                            | 31 558,19              | 45 007 665,61        |
| Kertynyt poistoero tk:n lopussa                                 | -                              |                         |                               |                      |                                       |                        |                      |
| <b>Menojäännös kokonaispoistojen jälkeen tk:n lo-<br/>pussa</b> | <b>= 42 377,47</b>             | <b>1 352 754,83</b>     | <b>43 316 632,07</b>          | <b>100 155,54</b>    | <b>164 187,51</b>                     | <b>31 558,19</b>       | <b>45 007 665,61</b> |

## Saamiset saman konsernin yrityksiltä (KPA 2.4.3)

|                                   | 30.9.2020         | 31.12.2019        |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Myyntisaamiset                    | 7 109,05          | 3 100,00          |
| Palautuskelpoiset liittymismaksut | 710 276,95        | 710 276,95        |
| Osakkeet ja osuudet               | 21 373,55         | 21 373,55         |
|                                   | <b>738 759,55</b> | <b>734 750,50</b> |

## Taseen vastattavia koskevat liitetiedot (KPA 2.5)

| Yli viiden vuoden päästä erääntyvät velat (KPA 2.5.1.2) | 30.9.2020            | 31.12.2019           |
|---|----------------------|----------------------|
| Lainat rahoituslaitoksilta                              | 27 268 406,94        | 27 847 314,44        |
| Lainat Valtiokonttorilta                                | 854 631,58           | 1 345 297,21         |
| Velat saman konsernin yrityksille                       | 1 623 032,00         | 1 623 032,00         |
|   | <b>29 746 070,52</b> | <b>30 815 643,65</b> |

| Velat saman konsernin yrityksille (KPA 2.5.2) | 30.9.2020           | 31.12.2019          |
|---|---------------------|---------------------|
| Ostovelat                                     | 60 633,92           | 120 432,66          |
| Muut velat                                    | 1 623 032,00        | 1 623 032,00        |
|   | <b>1 683 665,92</b> | <b>1 743 464,66</b> |

## Johdannaiset

|                              | 30.9.2020     | 31.12.2019    |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Koronvaihtosopimukset kooste |               |               |
| Käypä arvo                   | -1 848 574,06 | -1 881 667,00 |
| Sopimusten nimellisarvo      | 9 434 264,00  | 9 640 086,00  |

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 käypäarvo perustuu vastapuolena olevan rahoituslaitoksen laskelmaan sopimuksen markkina-arvosta. Arvonmäärityksessä käytetään markkinoilta saatavia laskentaparametrejä. Välitilinpäätöshetkellä avoinna olevien johdannaisten voimassaoloaika päättyy vuosina 2021 - 2027.

| Koronvaihtosopimus 1           | 30.9.2020    | 31.12.2019   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Käypä arvo                     | -794 102,00  | -820 689,00  |
| Sopimuksen nimellisarvo        | 3 534 264,00 | 3 605 800,00 |
| Vaihtuva korko % (Euribor 6kk) | -0,444       | 0,423        |
| 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 tulnaisiin soveltamaan.

Lainan/ lainojen tiedot, joita suojaamaan korkosuojaus on otettu:

Laina 1:

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Lainan päättymisvuosi    | 2057         |
| Lainasaldo 30.9.2020     | 3 220 937,44 |
| Alkuperäinen lainapääoma | 4 500 000,00 |

Laina 2:

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Lainan päättymisvuosi    | 2087         |
| Lainasaldo 30.9.2020     | 3 675 000,00 |
| Alkuperäinen lainapääoma | 4 500 000,00 |

### Koronvaihtosopimus 2

|                                | 30.9.2020    | 31.12.2019   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Käypä arvo                     | -792 904,00  | -788 430,00  |
| Sopimusten nimellisarvo        | 4 000 000,00 | 4 000 000,00 |
| Vaihtuva korko % (Euribor 6kk) | -0,448       | 0,423        |
| 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 sopimuksetekohetkellä 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 tulnaisiin soveltamaan.

Lainan/ lainojen tiedot, joita suojaamaan korkosuojaus on otettu:

Laina 1:

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Lainan päättymisvuosi    | 2057         |
| Lainasaldo 30.9.2020     | 3 220 937,44 |
| Alkuperäinen lainapääoma | 4 500 000,00 |

Laina 2:

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Lainan päättymisvuosi    | 2087         |
| Lainasaldo 30.9.2020     | 3 675 000,00 |
| Alkuperäinen lainapääoma | 4 500 000,00 |

### Koronvaihtosopimus 3

|                                | 30.9.2020    | 31.12.2019  |
|--------------------------------|--------------|-------------|
| Käypä arvo                     | -110 396,62  | -121 200,00 |
| Sopimusten nimellisarvo        | 900 000,00   | 975 000,00  |
| Vaihtuva korko % (Euribor 6kk) | -0,139       | -0,338      |
| 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 tulnaisiin soveltamaan.

Sopimuksessa on alla kuvattu korkoehto.

Koronvaihtosopimuksen korko ajanjaksolle 22.5.2011 - 22.5.2026 on 3,25% lisätynä 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 sivulla) 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.

Kiinteistö-KYS Oy

0276409-8

VISMA Sign

www.vismasign.com

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, jota suojaamaan korkosuojaus on otettu:

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Lainan päättymisvuosi    | 2031         |
| Lainasaldo 30.9.2020     | 2 721 400,00 |
| Alkuperäinen lainapääoma | 6 185 000,00 |

| <b>Koronvaihtosopimus 4</b>    | <b>30.9.2020</b> | <b>31.12.2019</b> |
|--------------------------------|------------------|-------------------|
| Käypä arvo                     | -151 171,44      | -148 975,00       |
| Sopimusten nimellisarvo        | 1 000 000,00     | 1 000 000,00      |
| Vaihtuva korko % (Euribor 6kk) | -0,139           | -0,338            |
| 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% lisätynä 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 sivulla) 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 30.9.2020     | 3 895 000,00 |
| Alkuperäinen lainapääoma | 5 200 000,00 |

#### Kiinteistö-KYS Oy:n johdannaissopimusten herkkyydesti (kooste)

|   | <b>30.9.2020</b> | <b>2019</b>  |
|---|------------------|--------------|
| Koronmuutoksen +/- vaikutus               |                  |              |
| Johdannaissopimusten pääoma 30.9. / 31.12 | 9 434 264,00     | 9 640 086,00 |
| Korkokustannus                            | 227 344,28       | 306 436,79   |
| Korkokustannus +100 bp                    | 173 707,44       | 208 980,64   |
| Korkokustannus -100 bp                    | 334 174,58       | 403 892,93   |

Kaikissa tapauksissa vaihtuvan koron 1% lasku lisää yhtiön maksamaa korkokustannusta, koska koronvaihtosopimuksissa käytettävä 6kk euribor korko on ollut miinusmerkkinen 2020 vuodella sekä myös 2019 vuodella ja yhtiö on maksanut pankille käytännössä molempiin suuntiin. Ensimmäinen on maksettu vaihtuvasta korosta negatiivista korkoa ja sitten maksetaan pankille sopimuksen mukaista kiinteää korkoa. Jos vaihtuva korko olisi ollut 1% korkeampi, maksaisi pankki yhtiölle vaihtuvaa korkoa, kuten koronvaihtosopimuksissa normaalisti on ajateltu tapahtuvan ja yhtiö edelleen maksaa pankille sopimuksen kiinteää korkoa sopimuksista riippuen.



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

### Velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinteistökiinnityksiä

|   | 30.9.2020             | 31.12.2019            |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Lainat rahoituslaitoksilta                      | 31 690 699,00         | 32 406 237,04         |
| Vakuudeksi annetut kiinnitykset                 | 56 821 008,00         | 56 955 555,00         |
| Lainat valtiokonttorilta                        | 5 251 909,70          | 6 866 252,71          |
| Vakuudeksi annetut kiinnitykset                 | 44 353 532,87         | 44 353 532,87         |
| Velat saman konsernin yrityksille               | 1 623 032,00          | 1 623 032,00          |
| Vakuudeksi annetut kiinnitykset                 | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>Velat yhteensä</b>                           | <b>38 565 640,70</b>  | <b>40 895 521,75</b>  |
| <b>Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä</b> | <b>101 174 540,87</b> | <b>101 309 087,87</b> |

### Kiinteistökiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin

|                                | 30.9.2020             | 31.12.2019            |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Rahoitus- ja vakuutuslaitokset | 40 469 808,00         | 40 604 355,00         |
| Julkisyhteisöt                 | 44 353 532,87         | 44 353 532,87         |
| Saman konsernin yritykset      | 16 351 200,00         | 16 351 200,00         |
|                                | <b>101 174 540,87</b> | <b>101 309 087,87</b> |

### Muut annetut vastuusitoumukset (KPA 2.7.2.4)

Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut pantit

|  | 30.9.2020       | 31.12.2019      |
|--|-----------------|-----------------|
| Asunto-Oy Litmasenrinteen osakkeet, kirjanpitoarvo | 9 213,55        | 9 213,55        |
|  | <b>9 213,55</b> | <b>9 213,55</b> |

### Muut annetut vastuut (KPA 2.7.2.4a)

|  | 30.9.2020           | 31.12.2019          |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Leasingvuokravastuut</b> (sis alv)                          |                     |                     |
| Seuraavalla tilikaudella erääntyvät leasingvuokrat             | 1 393,28            | 10 782,24           |
| Myöhemmin erääntyvät leasingvuokrat                            | 0,00                | 0,00                |
|  | <b>1 393,28</b>     | <b>10 782,04</b>    |
| <b>Maanvuokravastuut</b> (määräaikaaiset maanvuokrasopimukset) |                     |                     |
| Seuraavalla tilikaudella erääntyvät maanvuokrat                | 192 002,47          | 192 002,47          |
| Myöhemmin erääntyvät maanvuokrat                               | 5 542 227,94        | 5 734 874,30        |
|  | <b>5 734 230,41</b> | <b>5 926 876,77</b> |
| <b>Vuokravastuut yhteensä</b>                                  | <b>5 735 623,69</b> | <b>5 937 658,81</b> |
| - siitä seuraavalla tilikaudella erääntyvät vastuut            | 193 395,75          | 202 784,51          |
| - siitä kuntakonsernin sisäiset vuokravastuut                  | 5 734 230,41        | 5 926 876,77        |

### Henkilöstö (KPA 2.8)

|  | 30.9.2020 | 31.12.2019 |
|--|-----------|------------|
| Henkilöstön keskimääräinen lkm tilikauden aikana (KPA 2.8.1) | 9         | 9          |

## Omistukset muissa yrityksissä (KPA 2.9)

| Yhtiön nimi                 | kpl  | Osuus kai-<br>kista osak-<br>keista | 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         |               |              |
| Servica Oy, Kuopio          | 4    |                                     | 10 160,00        |               |              |
| Puhelinosuuskunta KPY       | 900  |                                     | 5 449,29         | 19 350,00     | 13 900,71    |
| <b>YHTEENSÄ</b>             |      |                                     | <b>26 822,84</b> |               |              |

## 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  | 1.1.2020 – 30.9.2020 | 1.1.2019 – 31.12.2019 |
|---|----------------------|-----------------------|
| <b>Osakepääoma</b>                                  |                      |                       |
| Osakepääoma 1.1.                                    | 1 036 656,56         | 1 036 656,56          |
| <b>Osakepääoma 31.12.</b>                           | <b>1 036 656,56</b>  | <b>1 036 656,56</b>   |
| <b>Vararahasto</b>                                  |                      |                       |
| Rakennusrahasto 1.1.                                | 441 657,29           | 441 657,29            |
| <b>Rakennusrahasto 31.1.</b>                        | <b>441 657,29</b>    | <b>441 657,29</b>     |
| <b>Sidottu oma pääoma yhteensä 31.12.</b>           | <b>1 478 313,85</b>  | <b>1 478 313,85</b>   |
| Edellisten tilikausien voitto/ tappio 1.1.          | 66 997,23            | 66 997,23             |
| Vähennykset, omista osakkeista maksettu määrä       | -33 358,08           | -33 358,08            |
| <b>Edellisten tilikausien voitto/ tappio 31.12.</b> | <b>33 639,15</b>     | <b>33 639,15</b>      |
| <b>Tilikauden voitto</b>                            | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           |
| <b>Vapaa oma pääoma yhteensä 31.12.</b>             | <b>33 639,15</b>     | <b>33 639,15</b>      |
| <b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>                          | <b>1 511 953,00</b>  | <b>1 511 953,00</b>   |

## Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta (OYL 13.5)

|  | 30.9.2020        | 31.12.2019       |
|--|------------------|------------------|
| Edellisten tilikausien voittovarot             | 33 639,15        | 33 639,15        |
| Tilikauden tulos (voitto+/ tappio-)            | 0,00             | 0,00             |
| <b>Jakokelpoinen vapaa oma pääoma yhteensä</b> | <b>33 639,15</b> | <b>33 639,15</b> |

## Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

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

## Käyttö- ja luovutusrajoitukset

Aravalain ja korkotukilain nojalla tuettuja vuokra-asuntoja (ARA-vuokra-asunnot) koskevat aravarajoituslain (1190/1993) käyttö- ja luovutusrajoitukset.

## 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 |
| 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 |
| 65   | Tampuuri (vuokrat) siirto 1.5.18 - | 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 \_\_\_\_ . päivänä marraskuuta 2020

\_\_\_\_\_  
Hannu Kokki  
hallituksen puheenjohtaja

\_\_\_\_\_  
Olli Jääskeläinen  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Tuula Korppi  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Satu Kundakçi  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Katriina Lahti  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Jussi Kauhanen  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Raija Tuomikari  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Riitta Savolainen  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Juhani Simpanen  
toimitusjohtaja

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Kuopiossa \_\_\_\_\_ päivänä marraskuuta 2020

BDO Audiator Oy, tilintarkastusyhteisö

---

Koskelo Lilja Marjatta  
HT, JHT

# Tilintarkastuskertomus

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

This documents contains 22 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 22 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 22 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 22 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 22 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

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

This documents contains 23 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 23 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 23 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 23 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 23 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende