

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Pormestarinluodon Kodin yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Pormestarinluodon Kodin (y-tunnus 0234918-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2023. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman 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 lausuntomme 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 virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa 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 virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. 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 lausuntonne 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 lausuntonne. 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.

Kommunikoidimme 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

Muut lausumat

Puollamme tilinpäätöksen vahvistamista. Hallituksen esitys taseen osoittaman tuloksen käyttämisestä on osakeyhtiölain mukainen. Puollamme vastuuvapauden myöntämistä hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Ikaalisissa/ Porissa sähköisen allekirjoituksen ajankohtana

BDO Audiator Oy, tilintarkastusyhteisö

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

Vesa Keso
HT, JHT

Heidi Puputti
KHT

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

This documents contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

VESA ILMARI KESO

695993a2-e8a5-483a-b269-f7a1402b5bd3 - 2024-03-18 15:43:18 UTC +02:00

BankID / MobileID - 587fd6e8-7a75-466c-9bf0-9134afa763bf - FI

Heidi Sarita Anneli Puputti

21106319-09e7-4c70-aa5b-4288ee8c9f55 - 2024-03-18 16:19:12 UTC +02:00

BankID / MobileID - 74257c2d-edab-48b7-8215-e1be885f76b6 - FI

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Tilinpäätös

1.1.2023 - 31.12.2023

Kiinteistö Oy Pormestarinluodon Koti

Osoite:
c/o Porin YH-Asunnot Oy, Annankatu 8

Y-tunnus: 0234918-5

Säilytysaika 31.12.2033 asti.

K OY PORMESTARINLUODON KOTI

SISÄLLYSLUETTELO

- sisällysluettelo
- tase
- tuloslaskelma
- liitetiedot
- päiväys, allekirjoitukset ja tilintarkastusmerkintä
- luettelo käytetyistä tilikirjoista

Tase

2

31.12.2023

31.12.2022

T A S E

V a s t a a v a a

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineelliset hyödykkeet

Liittymismaksut	15 129,69	15 129,69
Rakennukset ja rakennelmat		
Asuin- ja toimistorakennukset	356 716,21	371 579,39
Rakennukset yhteensä	356 716,21	371 579,39
Koneet ja kalusto	67,81	67,81
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	371 913,71	386 776,89
Pysyvät vastaavat yhteensä	371 913,71	386 776,89

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	14 301,67	12 456,40
Muut saamiset	0,02	0,09
Siirtosaamiset	152,43	0,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	14 454,12	12 456,49
Saamiset yhteensä	14 454,12	12 456,49
Rahat ja pankkisaamiset	18 915,36	49 457,69
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	33 369,48	61 914,18
V a s t a a v a a y h t e e n s ä	405 283,19	448 691,07

V a s t a t t a v a a

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	13 455,03	13 455,03
Edellisten tilikausien voitto/tappio	918,09	918,09
Oma pääoma yhteensä	14 373,12	14 373,12

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Verotusperusteiset varaukset		
Asuintalovaraukset	234 643,20	259 592,25
Verotusperusteiset varaukset	234 643,20	259 592,25
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	234 643,20	259 592,25

VIERAS PÄÄOMA		3
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	124 484,00	143 632,00
Pitkäaikaiset velat yhteensä	124 484,00	143 632,00
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	19 148,00	19 148,00
Saadut ennakot	1 380,61	1 200,00
Ostovelat	9 415,68	7 652,91
Muut velat	1 680,00	379,50
Siirtovelat	158,58	2 713,29
Lyhytaikaiset velat yhteensä	31 782,87	31 093,70
Vieras pääoma yhteensä	156 266,87	174 725,70
Vastattavaa yhteensä	405 283,19	448 691,07

Tuloslaskelma

4

1/2023
- 12/2023

1/2022
- 12/2022

TULOSLASKELMA

LIKEVAIHTO		
Vuokrat	216 869,14	216 947,00
Käyttökorvaukset	1 525,00	1 452,91
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	218 394,14	218 399,91
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-2 300,00	-1 967,50
Muut henkilösivukulut	-13,76	-10,49
Henkilöstökulut yhteensä	-2 313,76	-1 977,99
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-14 863,18	-15 505,07
Poistot yhteensä	-14 863,18	-15 505,07
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-14 063,07	-13 271,03
Käyttö ja huolto	-14 205,73	-15 102,05
Ulkoalueiden huolto	-621,59	-567,30
Siivous	-6 903,28	-6 901,04
Lämmitys	-27 460,47	-22 360,29
Vesi ja jätevesi	-11 578,30	-11 577,91
Sähkö ja kaasu	-14 461,79	-13 777,04
Jätehuolto	-8 225,46	-5 055,81
Vahinkovakuutukset	-3 845,90	-3 419,49
Kiinteistövero	-4 817,60	-4 488,33
Korjaukset	-101 027,55	-68 365,13
Muut hoitokulut	-1 370,71	-2 880,38
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-208 581,45	-167 765,80
Luottotappiot ja oikaisuerät	-10 894,60	-7 539,44
Muut kulut yhteensä	-219 476,05	-175 305,24
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	-18 258,85	25 611,61
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	208,75	195,04
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-6 898,95	-1 942,36
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-6 690,20	-1 747,32
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-24 949,05	23 864,29
Tilinpäätössiirrot		
Verotusperusteisten varausten muutos	24 949,05	-23 864,29
Tilinpäätössiirrot yhteensä	24 949,05	-23 864,29
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	0,00	0,00

LIITETIEDOT

Tilinpäätös on laadittu valtioneuvoston asetuksen pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksistä esitettävistä tiedoista säädettyjen 2 ja 3 lukujen pienyrityssäännöstöä noudattaen.

Käyttöomaisuuden arvostus ja poistot

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana

Yhtiöllä ei ole henkilöstöä.

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET	2023	2022
Oma pääoma	13 455,03	13 455,03
Sidottu oma pääoma yhteensä	€ 13 455,03	€ 13 455,03
Ed. tilikausien voitto/tappio	918,09	918,09
Tilikauden voitto/tappio	0,00	0,00
Vapaa oma pääoma yhteensä	€ 918,09	€ 918,09
Oma pääoma yhteensä 31.12.	€ 14 373,12	€ 14 373,12
Yhtiön jakokelpoiset varat 31.12.	€ 918,09	€ 918,09

VUOSIVOITON KÄYTTÄMINEN

Tilikaudella ei syntynyt voittoa eikä tappiota. Hallitus esittää, että tilikaudelta ei jaeta osinkoa.

PITKÄAIKAISET LAINAT (YLI 5V) LTT1

Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät pitkäaikaiset velat ovat yhteensä 47.892,00 €.

KIINNITYKSET

Vakuuslaji	Vakuus	Kenen puolesta
Kiinteistökiinnitys	143 632,00 €	omasta

RASITTEET

Yhtiö on saanut vapautuksen aravarajoituksista.

K Oy Pormestarinluodon Kodin emoyhtiö on Porin Ev.lut.Seurakuntayhtymä.

Porin Ev.lut.Seurakuntayhtymän jäljennökset on saatavissa osoitteessa:

Hallituskatu 9, 28100 PORI

YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiöllä on 80 osaketta. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

Omistus	nro:t	määrä
Porin ev.lut seurakunnat	1-70	70 kpl
Porin kaupunki	71-80	10 kpl

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan allekirjoitukset tilinpäätökseen.

Porissa 21. päivänä helmikuuta 2024

KIINTEISTÖ OY PORMESTARINLUODON KOTI

[Redacted signature]

Arto Huhtanen, puheenjohtaja

[Redacted signature]

Simo Järvinen, jäsen

[Redacted signature]

Mikko Toivanen, jäsen

[Redacted signature]

Sinikka Alenius, jäsen

Antti Linnainmaa, jäsen

[Redacted signature]

Ari Urpulahti, toimitusjohtaja

Tilintarkastusmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Porissa 18. päivänä maaliskuuta 2024

BDO Audiator Oy
tilintarkastusyhteisö

Vesa Keso, JHTT

BDO Oy
tilintarkastusyhteisö

Heidi Puputti, KHT

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista tilikaudella 2023

- Tilinpäätös
- Tase-erittelyt, tilinpäätöksen liitteenä
- Vastikereskontra kuukausittain tilikaudella
- Ostoreskontra kuukausittain tilikaudella
- Palkkakirjanpito kuukausittain tilikaudella
- Pääkirja kuukausittain tilikaudella

Tositteiden lajit ja säilytystavat

Tilikaudella 1.1.2023 - 31.12.2023

Alkusaldo - AL

Tiliote - TI

Myyntilasku - ML

Muistiotosite - MU

Ostoreskontran maksut - OM

Ostolaskut - OL

Liitetietotositteet - LTT

Kaikki aineisto säilytetään sähköisessä muodossa varmuuskopioineen.

Ostolaskut siirretään sähköisestä laskujen kierrätyksestä kirjanpitoon ja niiden maksut kirjataan tiliotteelta kirjanpitoon.

Tiliotteet tiliöidään kirjanpitoon tiliotetositteella kuukausittain.

Muistiotositteet kirjataan kirjanpitoon käsin.

Palkat ja palkkiot siirretään kirjanpitoon laskentakuukautena ja ajetaan maksuun välitiliä käyttäen.

Vuokrareskontran tavoitteet ajetaan kirjanpitoon kuukausittain, suoritukset pankin viiteaineistosta välitiliä käyttäen kuukausittain, viitteettömät suoritukset kirjataan käsin tiliotteelta vuokrareskontraan.

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

This documents contains 8 pages before this page

Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument inneholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

VESA ILMARI KESO

947bb5fe-5a70-4b21-b417-4bbd011196fc - 2024-03-18 15:39:57 UTC +02:00

BankID / MobileID - e3c51b68-0176-4663-be31-76aa1b353108 - FI

Heidi Sarita Anneli Puputti

98f31f9f-5539-4cef-b07e-5f9ffd5ee48a - 2024-03-18 16:19:12 UTC +02:00

BankID / MobileID - 74257c2d-edab-48b7-8215-e1be885f76b6 - FI

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Tase-erittelyt

1.1.2023 - 31.12.2023

Kiinteistö Oy Pormestarinluodon Koti

Osoite:
c/o Porin YH-Asunnot Oy, Annankatu 8
28100 Pori

Y-tunnus: 0234918-5

Säilytysaika 31.12.2033 asti.

KIINTEISTÖ OY PORMESTARINLUODON KOTI VUOSIKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2023 - 31.12.2023

Yhtiö omistaa Porissa Pormestariluodon kaupunginosassa korttelissa nro 38, tontilla nro 4, sijaitsevan kolmikerroksisen asuinrakennuksen, jonka katuosoite on Peräsimentie 5.

Rakennuksissa on 47 asuinhuoneistoa, huoneistoala on 1 359,5 m² ja tilavuus 6 140 m³.

Lisäksi rakennuksen pohjakerroksessa on asukkaiden käytössä kerhohuone, pesula, sauna ja väestösuoja ym. yhteiset tilat.

Rakennus on valmistunut vuonna 1975 ja peruskorjattu 1989 ja 2006. Yhtiö sai vuonna 2010 vapautuksen aravarajoituksista.

Yhtiön tontti on vuokrattu Porin kaupungilta, mutta kaupunki ei peri siitä vuokraa. Tontin vuokrasopimus on uusittu 31.08.1999 ja jatkettu edellisin ehdoin päättyen 31.12.2045.

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.4.2023, jolloin koko osakepääoma (80 osaketta) oli edustettuna.

Kokouksessa vahvistettiin tuloslaskelma ja tase vuodelta 2022. Hyväksyttiin esitys tuloksen kirjaamisesta, myönnettiin vastuuvapaus hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle, valittiin hallituksen jäsenet ja tilintarkastajat sekä päätettiin palkkioista.

Hallinto

Yhtiön hallitukseen ovat 19.4.2023 asti kuuluneet Arto Huhtanen puheenjohtajana, Simo Järvinen, Antti Linnainmaa, Ismo Laivonen ja Ilona Kontinen.

19.4.2023 pidetyn yhtiökokouksen jälkeen hallitukseen ovat kuuluneet Arto Huhtanen puheenjohtajana, Simo Järvinen, Antti Linnainmaa, Mikko Toivanen ja Sinikka Alenius.

Hallitus on kokoontunut kertomusvuonna viisi (5) kertaa.

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Ari Urpulahti.

Tilintarkastajina ovat toimineet BDO Audiator Oy päävastuullisena Vesa Keso JHT ja BDO Oy, päävastuullisena Heidi Puputti KHT.

Vakuutukset

Yhtiöllä on laaja All-Risk-kiinteistöturvavakuutus otettuna If Vakuutusosakeyhtiö Oy:stä ja 1.2.2024 alkaen myös Howden-yhtiöiden Vastuu Plus vastuuvakuutus.

Talous

Vuokrat

Asuinhuoneista on peritty keskineliövuokraa 13,19 €/m²/kk.

Vuokraan sisältyy taloussähkö.

Käyttökorvaukset

Saunamaksua on peritty 10,00 €/kk, autopaikkamaksua 10,00 €/kk.

Rahoitustulos

Rahoitustulos oli 29.233,87 € alijäämäinen.

Edellisiltä vuosilta ylijäämä oli 49.968,48 € joten vuodelle 2024 siirtyy ylijäämää 20.734,61 €.

Rahoituslaskelma tilinpäätöksessä.

Lainoja lyhennettiin 19.148 €.

Lainapäätösmäärä oli vuoden lopussa 106 €/m².

Tiedot muista olennaisista tapahtumista tilikaudella

Yhtiö teki pariin asuntoon kylpyhuonekorjauksia nykyisen rakentamistavan mukaisesti ja lisäksi uudisti muutaman huoneiston kokonaisuudessaan. Hallitus arvioi jatkossa asukkaiden palautteen ja käyttöasteen osalta, onko järkevää uudistaa huoneistoja vuosittain vähän vai tehdä isompi peruskorjaus. Korjaustoiminta ylitti talousarviossa korjauskulut 33.263,55 eurolla.

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikauden päättymisen jälkeen

Tilikauden jälkeen ei ole ollut olennaisia tapahtumia.

Kulutustiedot

	2023	2022	2021
Lämmitys			
(MWh)	312	321	353
(kWh/m ³)	50,8	52,3	57,5
Lämpöindeksi	53,1	55,2	57,6
Vesi			
(m ³)	2658	2632	2654
(1/hlö/d)	158	157	161
asukasta	46	46	45
Sähkö (sisältää huoneistosähköt)			
(kWh)	93.500	96.000	100.200
(kWh/m ²)	68,8	70,6	73,7
(kWh/m ³)	15,2	15,6	16,3

Yhtiön energiatodistuksen mukainen luokka on F.

Yhtiön omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasitteet ja kiinnitykset sekä panttikirjat

<u>Vakuuslaji</u>	<u>Vakuus</u>	<u>Kenen puolesta</u>
Kiinteistökiinnitykset	143.632,00 €	omasta

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Yhtiön toiminta on vakiintunut.

Tiedot omista osakkeista

Yhtiöllä ei ole omia osakkeita. Yhtiöllä on yhteensä 80 (1-80) osaketta.

Selvitys varojen riittävydestä

Yhtiön rahavarat ovat vähentyneet. Maksuvalmius on kohtalainen. Tilinpäätöksessä on rahoituslaskelma.

Sisäinen valvonta ja riskienhallinta

Yhtiö toimii isännöintitoimiston Porin YH-Asunnot Oy:n sisäisen riskienhallintaohjeistuksen mukaisesti. Riskienhallintaohjelma käsittää turvallisuus-, tietoturva- ja vahinkoriskit sekä toiminnallisen että taloudellisen riskienhallinnan. Porin YH-Asunnot Oy on ISA ry:n auktorisoima isännöintitoimisto. Auktorisointia auditoi Det Norske Veritas (DNV). Auditointi, joka on viimeksi suoritettu vuonna 2022, pitää sisällään yhtiön käytännön toimintatapojen kattavuuden ja toimivuuden sekä sisäisen valvonnan arvioinnin.

Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Tilikauden tulos ei osoita voittoa, eikä tappiota. Hallitus esittää, että tilikauden tulos jätetään omaan pääomaan ja tilikaudelta ei jaeta osinkoa.

KIINTEISTÖ OY PORMESTARINLUODON KOTI

RAHOITUSLASKELMA

1.1.2023 - 31.12.2023

	2023		2022	
Vuokrat	215 172,00		215 172,00	
Käyttökorvaukset	3 222,14		3 227,91	
Muut rahoitustuotot	208,75	218 602,89	195,04	218 594,95
Oikaisuerät		-10 894,60		-7 539,44
Henkilöstökulut	-2 313,76		-1 977,99	
Kiinteistön muut hoitokulut	-208 581,45		-167 765,80	
Maksetut lyhennykset	-19 148,00		-19 148,00	
Korkokulut	-6 858,95		-1 904,36	
Muut rahoituskulut	-40,00		-38,00	
Verot	0,00	-236 942,16	0,00	-190 834,15
Tilikauden yli/alijäämä		-29 233,87		20 221,36
Ed. tilik.yli/alijäämä		49 968,48		29 747,12
Kokonaisjäämä		<u>20 734,61</u>		<u>49 968,48</u>
Vaihtuvat vastaavat		33 369,48		61 914,18
Lyhytaikainen vieras pääoma		-12 634,87		-11 945,70
Yli/alijäämä		<u>20 734,61</u>		<u>49 968,48</u>

KIINTEISTÖ OY PORMESTARINLUODON KOTI

TALOUSARVIOVERTAILU

1.1.2023- 31.12.2023

	2023	BUDJ. 2023	+/- €/budj.
LIIKEVAIHTO			
Vuokrat	215 172,00	215 172,00	0,00
Käyttökorvaukset	3 222,14	3 000,00	222,14
Luottotappiot	-1 520,52	-2 000,00	479,48
Tyhjät asunnot	-9 374,08	-10 000,00	625,92
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	207 499,54	206 172,00	
Henkilöstökulut			
Henkilöstökulut	-2 313,76	-3 600,00	1 286,24
Poistot			
Poistot	-14 863,18	-19 148,00	
Muut kulut			
Kiinteistön muut hoitokulut			
Hallintokulut	-14 063,07	-15 630,00	1 566,93
Käyttö- ja huoltokulut	-14 205,73	-16 880,00	2 674,27
Ulkoalueiden hoito	-621,59	-700,00	78,41
Siivous	-6 903,28	-8 360,00	1 456,72
Lämmitys	-27 460,47	-28 000,00	539,53
Vesi ja jätevesi	-11 578,30	-12 000,00	421,70
Sähkö	-14 461,79	-16 000,00	1 538,21
Jätehuolto	-8 225,46	-4 100,00	-4 125,46
Vakuutukset	-3 845,90	-3 500,00	-345,90
Kiinteistövero	-4 817,60	-4 600,00	-217,60
Korjaukset	-101 027,55	-67 764,00	-33 263,55
Muut hoitokulut	-1 370,71	-1 000,00	-370,71
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-208 581,45	-178 534,00	
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-18 258,85	4 890,00	
Rahoitustuotot ja -kulut			
Muut rahoitustuotot	208,75	0,00	
Korkokulut	-6 858,95	-4 890,00	
Muut rahoituskulut	-40,00	0,00	
	-6 690,20	-4 890,00	
VOITTO / TAPPIO ENNEN SAT. ERIÄ	-24 949,05	0,00	
VOITTO / TAPPIO ENNEN TP.SIIRTOJA	-24 949,05	0,00	
Tilinpäätössiirrot			
Veroperusteisten varausten muutos	24 949,05	0,00	
Verot			
Välittömät verot	0,00	0,00	
VOITTO / TAPPIO	0,00	0,00	

VASTAAVAA

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineelliset hyödykkeet

Liittymismaksut yhteensä

1130 Sähköliittymät

31.12.2023

9 250,34

1135 Lämpöliittymä

31.12.2023

2 313,26

1137 Kaapeli-TV

31.12.2023

3 330,12

1138 Muut liittymämaksut

31.12.2023 Puhelinlisäliittymä

235,97

Liittymismaksut yhteensä

15 129,69

Rakennukset ja rakennelmat

1160 Asuinrakennukset

1.1.2023 Tilikauden alussa

371 579,39

1163 31.12.2023 Tilikauden poisto

-14 863,18

356 716,21

Rakennukset ja rakennelmat yhteensä

356 716,21

Koneet ja kalusto

1250 Koneet ja kalusto

31.12.2023 Tilikauden alussa

67,81

31.12.2023 Tilikauden poisto

0,00

67,81

Koneet ja kalusto yhteensä

67,81

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

371 913,71

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

371 913,71

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Vaihto- ja rahoitusomaisuus

Lyhytaikaiset saatavat

1701 Saamiset kiinteistön tuotoista

31.12.2023 Vuokrareskontra

14 301,67

1777 Verotilisaamiset

31.12.2023

0,02

1792 Muut jaksotussaamiset

31.12.2023 Anticimex

152,43

Lyhytaikaiset saatavat yhteensä

14 454,12

Rahat ja pankkisaatavat			
1910 Pankkitili			
31.12.2023 Danske Bank Oyj			18 915,36
Rahat ja pankkisaatavat yhteensä			<u>18 915,36</u>
Vaihto- ja rahoitusomaisuus yhteensä			33 369,48
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ			33 369,48
VASTAAVAA YHTEENSÄ			<u><u>405 283,19</u></u>
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
2000 Osakepääoma			
31.12.2023			13 455,03
2170 Edellisten tilikausien voitto/tappio			
31.12.2023			918,09
2180 Tilikauden voitto/tappio			
31.12.2023			<u>0,00</u>
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ			14 373,12
VARAUKSET			
Varaukset			
2220 Asuintalovaraukset			
31.12.2023 Asuintalovaraus 2015	59 295,96		
- purettu	<u>-24 949,05</u>		34 346,91
31.12.2023 Asuintalovaraus 2016			47 490,68
31.12.2023 Asuintalovaraus 2017			24 296,99
31.12.2023 Asuintalovaraus 2019			86 806,60
31.12.2023 Asuintalovaraus 2021			17 837,73
31.12.2023 Asuintalovaraus 2022			<u>23 864,29</u>
Varaukset yhteensä			<u><u>234 643,20</u></u>
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
2431 OP Yrityspankki 80616974	143 632,00		
24313 OP Yrityspankki 80616974 siir.seur tk.lyh	<u>-19 148,00</u>		124 484,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä			124 484,00

Lyhytaikainen vieras pääoma		
2731 OP Yrityspankki 80616974	19 148,00	
27312 OP Yrityspankki 80616974	-19 148,00	
27313 OP Yrityspankki 80616974 siir.pitkäaik.vpo	19 148,00	19 148,00
2800 Saadut ennakot		
31.12.2023 Saadut ennakot		1 380,61
2851 Ostovelat		
31.12.2023 Ostoreskontra		9 415,68
2953 Vuokravakuudet		1 200,00
2961 Ennakonpidätysvelka		480,00
2980 Siirtovelat		
31.12.2023 Kokouspalkkio		120,00
2981 Korkojaksotusvelka		38,58
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		31 782,87
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		156 266,87
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>405 283,19</u>

Allekirjoitus



Maarit Peltonen

Korjaukset	2023
Kiinteistön korjaukset	682,11
Pihatyöt	326,19
Ikkunoiden, ovien ja lukkojen korjaukset	1 930,86
Vuokratalojen huoneistokorjaukset	72 580,75
LVI-järjestelmien korjaukset	2 649,83
Vesi- ja viemärijärjestelmien korjaukset	5 733,71
Eryislaitteiden ja koneiden korjaukset	249,48
Hissien ja siirtolaitteiden korjaukset	462,59
Sähköjärjestelmien korjaukset	13 196,40
Kone- ja kalustohankinnat < 3 v.	3 055,70
Vesivahinkokorjaukset	159,93
	<u>101 027,55</u>

Muut hoitokulut	
Muut hoitokulut	675,05
Ulkopuoliset palvelut	682,00
Asukastoiminnan kulut	13,66
	<u>1 370,71</u>

Tilinpäätössiirrot

Asuintalovarausten muutos:		
2015 Asuintalovaraus	59 295,96	
- purettu	-24 949,05	34 346,91
2016 Asuintalovaraus		47 490,68
2017 Asuintalovaraus		24 296,99
2019 Asuintalovaraus		86 806,60
2021 Asuintalovaraus		17 837,73
2022 Asuintalovaraus		23 864,29
		<u>234 643,20</u>

Luottotappiot

Luottotappioita saatiin perittyä vuonna 2023 yhteensä 516,58 euroa,
luottotappioita kirjattiin vuonna 2023 yhteensä 2037,10 euroa.