

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Pormestariluodon Keskukseen yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Pormestariluodon Keskukseen (y-tunnus 0197380-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2022. 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. Käsitteemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne 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 lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä 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.

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**

#### **Muut lausumat**

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

Porissa 15. maaliskuuta 2023

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö



Hanna Keskinen  
KHT, JHT

# Tilinpäätös

1.1.2022 - 31.12.2022

Kiinteistö Oy Pormestarinluodon Keskus

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

Y-tunnus: 0197380-8

Säilytysaika 31.12.2032 asti.

**KIINTEISTÖ OY PORMESTARINLUODON KESKUS****SISÄLLYSLUETTELO**

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

Tase

31.12.2022

31.12.2021

**TASE****Vastavaa****PYSYVÄT VASTAAVAT****Aineelliset hyödykkeet**

Maa- ja vesialueet	3 363,76	3 363,76
Liittymismaksut	6 260,29	6 260,29
Rakennukset ja rakennelmat		
Asuin- ja toimistorakennukset	262 246,54	262 246,54
Rakennukset yhteensä	262 246,54	262 246,54
Koneet ja kalusto	6 748,34	6 748,34
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	278 618,93	278 618,93
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>278 618,93</b>	<b>278 618,93</b>

**VAIHTUVAT VASTAAVAT****Saamiset**

Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	42 523,39	42 502,14
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	42 523,39	42 502,14
Saamiset yhteensä	42 523,39	42 502,14
Rahat ja pankkisaamiset	41 298,26	97 273,35
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>83 821,65</b>	<b>139 775,49</b>
<b>Vastavaa yhteensä</b>	<b>362 440,58</b>	<b>418 394,42</b>

**Vastattavaa****OMA PÄÄOMA**

Osakepääoma	123 281,75	123 281,75
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	423 522,39	423 522,39
Muut rahastot yhteensä	423 522,39	423 522,39
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-187 017,49	-29 070,44
Tilikauden voitto/tappio	-7 486,69	-157 947,05
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>352 299,96</b>	<b>359 786,65</b>

**VIERAS PÄÄOMA****Lyhytaikainen**

Ostovelat	9 052,42	52 649,73
Muut velat	1 088,20	5 958,04
Lyhytaikaiset velat yhteensä	10 140,62	58 607,77
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>10 140,62</b>	<b>58 607,77</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>362 440,58</b>	<b>418 394,42</b>

KIINTEISTÖ OY PORMESTARINLUODON KESKUS

Tuloslaskelma

3

1/2022  
- 12/2022

1/2021  
- 12/2021

**TULOSLASKELMA**

LIKEVAIHTO

Myyntituotot	106 344,60	119 762,44
Vuokrat	960,00	50 000,00
<b>LIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>107 304,60</b>	<b>169 762,44</b>
Muut kiinteistön tuotot	16 145,49	0,00

Henkilöstökulut

Palkat ja palkkiot	-4 050,00	-2 755,00
Muut henkilösivukulut	-14,74	-11,62
Henkilöstökulut yhteensä	-4 064,74	-2 766,62

Poistot ja arvonalentumiset

Suunnitelman mukaiset poistot	0,00	-80 476,32
Poistot yhteensä	0,00	-80 476,32

Muut kulut

Kiinteistön muut hoitokulut

Hallinto	-8 744,76	-8 579,48
Käyttö ja huolto	-7 609,05	-12 269,55
Ulkoalueiden huolto	-1 031,32	-333,19
Siivous	0,00	-81,50
Lämmitys	-31 148,81	-33 749,28
Vesi ja jätevesi	-8 795,18	-24 349,21
Sähkö ja kaasu	-424,25	-796,27
Jätehuolto	-3 854,25	-4 518,14
Vahinkovakuutukset	-7 972,40	-8 088,93
Vuokrat ja vastikkeet	-4 776,40	-4 669,78
Kiinteistövero	-6 521,72	-7 009,75
Korjaukset	-36 489,46	-136 583,67
Muut hoitokulut	-9 534,90	-3 451,70

Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä -126 902,50 -244 480,45

Luottotappiot ja oikaisuerät 0,00 -8,04

Muut kulut yhteensä -126 902,50 -244 488,49

**LIKEVOITTO (-TAPPIO) -7 517,15 -157 968,99**

Rahoitustuotot ja -kulut

Muut korko- ja rahoitustuotot 30,46 21,94

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä 30,46 21,94

**VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA -7 486,69 -157 947,05**

**TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) -7 486,69 -157 947,05**

**LIITETIEDOT**

Yhtiö kuuluu Porin kaupunkikonserniin, omistusosuus 88 %

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

**Käyttöomaisuuden arvostus ja poistot**

Yhtiö ei kirjanpidossa tee suunnitelman mukaisia poistoja.

Yhtiö poistaa KPL 5:12.2 §:n nojalla pysyvien vastaavien hankintamenon niiden vaikutusaikana ilman ennalta laadittua suunnitelmaa.

**Henkilöstö keskimäärin**

Yhtiöllä ei ole omaa henkilökuntaa.

**Oman pääoman muutokset**

	2022	2021
Osakepääoma	<u>123 281,75</u>	<u>123 281,75</u>
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>	<u>123 281,75</u>	<u>123 281,75</u>
Lainanlyhennysrahasto	423 522,39	423 522,39
Edell.tilikausien tappio	-187 017,49	-29 070,44
Tilikauden voitto/tappio	<u>-7 486,69</u>	<u>-157 947,05</u>
<b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>	<u>229 018,21</u>	<u>236 504,90</u>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>€ <u>352 299,96</u></b>	<b>€ <u>359 786,65</u></b>
<b>Yhtiön jakokelpoiset varat</b>	<b>€ <u>229 018,21</u></b>	<b>€ <u>236 504,90</u></b>

**Vuosivoiton käyttäminen**

Tilikaudella syntyi tappiota 7.486,69 €. Hallitus esittää, että vuodelta 2022 ei jaeta osinkoa ja että tilikauden tappio jätetään yhtiön omaan pääomaan.

**Riskit**

Yhtiö on jo useita vuosia vähentänyt tietoisesti korjausinvestointeja, joten rakennusten ja laitteiden tekninen kunto sisältää huomattavia toiminnallisia riskejä.

**Muut taloudelliset vastuut, joita ei ole merkitty taseeseen**Arvolisäverovastuu **LTT1**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Tarkastusvastuu	€ <u>0,00</u>	€ <u>657,00</u>

**Yhtiön osakkeet**

Yhtiöllä on 500 osaketta. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.



Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan allekirjoitukset tilinpäätökseen:

Porissa 7. päivänä helmikuuta 2023

KIINTEISTÖ OY PORMESTARINLUODON KESKUS

[Redacted signature]

Jari Mattila, puheenjohtaja

Rony Hopeakangas

[Redacted signature]

Irma Anttila

Arto Huhtanen

[Redacted signature]

Eeva Uusimäki

[Redacted signature]

Anniina Dunder, toimitusjohtaja

Tilintarkastusmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Porissa 15. päivänä Maalis kuuta 2023

[Redacted signature]

BDO Oy  
Hanna Keskinen, KHT, JHT