

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Ulvilanpuiston yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Ulvilanpuiston (y-tunnus 0895256-7) 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 lausuntonme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

#### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

#### Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. 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 lausuntonme perustaksi tarpeellisen määrän

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

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

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

## Muut raportointivelvoitteet

### 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 2024

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

*sähköinen allekirjoitus*

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

Heidi Sarita Anneli Puputti

bbedfc0a-5a89-4c1f-8316-5776f6a0f1ed - 2024-03-15 13:11:59 UTC +02:00  
BankID / MobileID - f92ea172-fc79-4e65-b647-c24e92130cc7 - 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 Ulvilanpuisto

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

Y-tunnus: 0895256-7

Säilytysaika 31.12.2033 asti.



## KIINTEISTÖ OY ULVILANPUISTO

### 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	6 088,91	21 627,79
-----------------	----------	-----------

## Rakennukset ja rakennelmat

Asuin- ja toimistorakennukset	487 618,59	507 936,03
-------------------------------	------------	------------

Rakennukset yhteensä	487 618,59	507 936,03
----------------------	------------	------------

Koneet ja kalusto	1 217,78	1 623,71
-------------------	----------	----------

Aineelliset hyödykkeet yhteensä	494 925,28	531 187,53
---------------------------------	------------	------------

## Sijoitukset

Muut saamiset	15 538,88	0,00
---------------	-----------	------

Sijoitukset yhteensä	15 538,88	0,00
----------------------	-----------	------

<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>510 464,16</b>	<b>531 187,53</b>
-----------------------------------	-------------------	-------------------

## VAIHTUVAT VASTAAVAT

## Saamiset

Lyhytaikaiset saamiset		
------------------------	--	--

Saamiset kiinteistön tuotoista	685,55	38 878,95
--------------------------------	--------	-----------

Muut saamiset	0,04	0,04
---------------	------	------

Siirtosaamiset	28,66	0,00
----------------	-------	------

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	714,25	38 878,99
---------------------------------	--------	-----------

Saamiset yhteensä	714,25	38 878,99
-------------------	--------	-----------

<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	<b>74 287,37</b>	<b>56 170,88</b>
--------------------------------	------------------	------------------

<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>75 001,62</b>	<b>95 049,87</b>
-------------------------------------	------------------	------------------

<b>V a s t a a v a a y h t e e n s ä</b>	<b>585 465,78</b>	<b>626 237,40</b>
--	-------------------	-------------------

## V a s t a t t a v a a

## OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	16 818,79	16 818,79
-------------	-----------	-----------

## Muut rahastot

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	50 000,00	50 000,00
--	-----------	-----------

Muut rahastot yhteensä	50 000,00	50 000,00
------------------------	-----------	-----------

Edellisten tilikausien voitto/tappio	6 587,56	6 587,56
--------------------------------------	----------	----------

<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>73 406,35</b>	<b>73 406,35</b>
----------------------------	------------------	------------------

## TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

## Verotusperusteiset varaukset

Asuintalovaraukset	14 950,60	30 081,27
--------------------	-----------	-----------

Verotusperusteiset varaukset	14 950,60	30 081,27
------------------------------	-----------	-----------

<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä</b>	<b>14 950,60</b>	<b>30 081,27</b>
--	------------------	------------------

<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		<b>3.</b>
<b>Pitkäaikainen</b>		
Pääomalainat	67 000,00	67 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta	389 080,25	415 080,25
Pitkäaikaiset velat yhteensä	456 080,25	482 080,25
<b>Lyhytaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	26 000,00	26 000,00
Saadut ennakot	0,00	1 388,00
Ostovelat	5 993,54	4 305,91
Muut velat	1 571,34	114,99
Siirtovelat	7 463,70	8 860,63
Lyhytaikaiset velat yhteensä	41 028,58	40 669,53
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>497 108,83</b>	<b>522 749,78</b>
<b>Vastattava yhteensä</b>	<b>585 465,78</b>	<b>626 237,40</b>

## Tuloslaskelma

4.

1/2023	1/2022
- 12/2023	- 12/2022

**TULOSLASKELMA**

<b>LIKEVAIHTO</b>		
Vuokrat	135 946,80	129 504,00
Käyttökorvaukset	329,00	357,00
<b>LIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>136 275,80</b>	<b>129 861,00</b>
<b>Henkilöstökulut</b>		
Palkat ja palkkiot	-12 703,96	-13 012,97
Eläkekulut	-2 063,81	-2 201,44
Muut henkilösivukulut	-799,61	-288,29
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>-15 567,38</b>	<b>-15 502,70</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Suunnitelman mukaiset poistot	-20 723,37	-19 186,21
<b>Poistot yhteensä</b>	<b>-20 723,37</b>	<b>-19 186,21</b>
<b>Muut kulut</b>		
<b>Kiinteistön muut hoitokulut</b>		
Hallinto	-18 194,37	-14 037,88
Käyttö ja huolto	-3 213,06	-2 377,03
Ulkoalueiden huolto	-925,40	-502,82
Siivous	-355,16	-255,00
Lämmitys	-20 598,03	-19 700,23
Vesi ja jätevesi	-5 240,96	-5 648,09
Sähkö ja kaasu	-9 690,31	-8 882,24
Jätehuolto	-4 163,65	-4 382,02
Vahinkovakuutukset	-1 799,87	-1 618,05
Kiinteistövero	-4 271,81	-3 960,53
Korjaukset	-45 438,07	-31 121,81
Muut hoitokulut	-551,20	-2 290,87
<b>Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä</b>	<b>-114 441,89</b>	<b>-94 776,57</b>
Luottotappiot ja oikaisuerät	-673,83	0,00
<b>Muut kulut yhteensä</b>	<b>-115 115,72</b>	<b>-94 776,57</b>
<b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>-15 130,67</b>	<b>395,52</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Korkokulut ja muut rahoituskulut	0,00	-395,52
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>-395,52</b>
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>-15 130,67</b>	<b>0,00</b>
<b>Tilinpäätössiirrot</b>		
Verotuserusteisten varausten muutos	15 130,67	0,00
<b>Tilinpäätössiirrot yhteensä</b>	<b>15 130,67</b>	<b>0,00</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



**LIITETIEDOT**

Yhtiö kuuluu Porin kaupunkikonserniin. Omistusosuus 60 %.

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

**KÄYTTÖMAISUUDEN ARVOSTUS JA POISTOT**

Rakennukset on merkitty taseen hankintamenoa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

	Poistoaika:
Rakennukset	4 % menojäätännöspoisto
Koneet ja kalusto	25 % menojäätännöspoisto

**OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET**

	2023		2022	
Osakepääoma		16 818,79		16 818,79
SVOP rahasto	20 000,00		20 000,00	
SVOP rahasto, kons.	30 000,00	50 000,00	30 000,00	50 000,00
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>		<b>66 818,79</b>		<b>66 818,79</b>
Edell.tilikausien voitto	6 587,56		6 587,56	
Tilikauden voitto/tappio	0,00	6 587,56	0,00	6 587,56
<b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>		<b>6 587,56</b>		<b>6 587,56</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>€ 73 406,35</b>		<b>€ 73 406,35</b>
<b>Yhtiön jakokelpoiset varat</b>		<b>€ 6 587,56</b>		<b>€ 6 587,56</b>

**VAPAAEHTOINEN VELKASANEERAUS**

Yhtiö on velkasaneerauksessa.

**VIISIVUOTON KÄYTTÄMINEN**

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

**Pääomalaina**

Yhtiöllä on pääomalainaa 67.000 euroa Porin kaupungilta.

Pääasialliset lainaehdot:

- 1) Pääoma, korko ja muu hyvitys saadaan maksaa yhtiön purkautuessa ja yhtiön konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella.
- 2) Pääoma saadaan muutoin palauttaa vain jos yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaiselle vapaalle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille erille jää täysi kate.
- 3) Laina on koroton.
- 4) Laina on vakuudeton.

**Yli 5 vuoden kuluttua erääntyvät pitkäaikaiset velat**

<b>LTTI</b>	<b>€ 283 080,25</b>
-------------	---------------------

**VASTUUT JA VAKUUDET****Annetut vakuudet**

<b>Vakuuslaji</b>	<b>Vakuus</b>	<b>Kenen puolesta</b>
Kiinteistökiinnitykset	391 466,67	omasta

**YHTIÖN OSAKKEET**

Yhtiöllä on 100 osaketta. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

## Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan allekirjoitukset tilinpäätökseen

Porissa 12 . päivänä helmikuuta 2024

### KIINTEISTÖ OY ULVILANPUISTO




Hannu Salo, hallituksen pj



Pirjo Nordlund



Sanna-Mari Pudas-Tähkä



Anniina Dunder, toimitusjohtaja

### Tilintarkastusmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Porissa . päivänä . kuuta 2024

BDO Oy

Heidi Puputti, KHT

**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 indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Heidi Sarita Anneli Puputti

aad95aad-fc7b-4716-bb43-bf69e92817cc - 2024-03-15 13:11:59 UTC +02:00  
BankID / MobileID - f92ea172-fc79-4e65-b647-c24e92130cc7 - 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