

Tilinpäätös

1.1.2025 - 31.12.2025

Porin YH-Asunnot Oy

Osoite:
Annankatu 8, 28100 PORI

Y-tunnus: 0887796-6

Säilytysaika 31.12.2035 asti.

PORIN YH-ASUNNOT OY

Sisällysluettelo:

- Toimintakertomus
- Tase
- Tuloslaskelma
- Rahoituslaskelma
- Liitetiedot
- Tositelajit ja säilytystavat
- Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan allekirjoitukset
- Tilintarkastusmerkintä

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2025

Yleistä

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita sekä rakennuttaa Porin kaupungin alueella sijaitsevia ja sinne rakennettavia kiinteistöjä sekä harjoittaa asuin- ja liiketilojen vuokraus- ja vuokravälitystoimintaa ja isännöintitoimintaa.

Porin YH-Asunnot Oy on perustettu vuonna 1957.

Porin kaupungin omistuksessa on koko osakekanta.
Osakkeet ovat yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeen alaisia.

Yhtiön toimitilat osoitteessa Annankatu 8 on vuokrattu Porin Haka Oy:ltä.

Vuokraustoiminta

Yhtiön suorassa omistuksessa olevien kiinteistöjen vuokraus

Asunnot

Yhtiön omistuksessa on yhteensä 1 642 asuinhuoneistoa, joiden yhteinen asuinpinta-ala on 82 003,40 m².

Muut vuokrattavat tilat

Yhtiöllä on muita vuokrattavia tiloja 15 634,5 m².

Isännöinti

Omien kiinteistöjen isännöintitehtävien lisäksi on hoidettu myös ulkopuolisia yhtiöitä vähissä määrin. Yhtiön isännöintitoiminta (ISA) ja vuokraustoiminta (Aluehallintoviraston valvonta) ovat auktorisoituja.

Rakennuttaminen

Omien rakennuttajatehtävien lisäksi on hoidettu yhtiön ulkopuolisia rakennuttajatehtäviä.

Rakennuttamistoiminta on jakautunut myös tytäryhtiö Porin Rakennuttaja Oy:lle

YHTIÖN HALLITUS

Yhtiön hallitukseen ovat vuonna 2025 kuuluneet:

Wahlman Esa J	pj.
Knuutila Anttivesa	varapj.
Astokari Jyri	
Saarinen Tuula	
Soinne Tarja	
Sulkava Heli	
Träskelin Pekka	

Hallitus on kokoontunut 11 (yksitoista) kertaa.

Yhtiö noudattaa lakia yhteishallinnosta vuokrataloissa. Asukkaat ovat valinneet alueellisesti edustajikseen Jukka Hellströmin, Kari Kämäräisen, Jari Vesterisen ja Niko Kinnusen (keväällä Olli Ojala).

Yhtiön toimitusjohtajana toimii Jouni Lampinen.

Porin kaupungin edustajana yhtiössä on toiminut toimialajohtaja Lauri Kilkku

Yhtiön hallituksen työvaliokuntaan ovat vuonna 2025 kuuluneet:

Wahlman Esa J.	pj.
Knuuttila Anttivesa	varapj.
Träskelin Pekka	
Tuula Saarinen	

YHTIÖN TILINTARKASTAJAT

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut vuonna 2025 BDO Oy päävastuullisena tarkastajana Heidi Puputti, KHT

KONSERNITIEDOT

Yhtiö kuuluu Porin kaupunkikonserniin ja muodostaa alakonsernin seuraavien yhtiöiden kanssa.

	omistus- osuus	Tase ME	asuntoja kpl	toiminta
Porin Erityiskiinteistöt Oy	100 %	9,6	173	erityisasuminen
Porin Palvelukiinteistöt Oy	100 %	18,7	325	erityisasuminen
Asunto Oy Porin Säveltäjänlinna	98 %	6,4	88	vuokra-asuminen
Asunto Oy Porin Polkkapuisto	100 %	1,3	18	vuokra-asuminen
Kiinteistö Oy Porin Päiväkodit	100 %	10,3	-	päiväkotit
Kiinteistö Oy Porin Annankatu 8	72 %	6,2	38	vuokra-asuminen
Porin Haka Oy	100 %	12,7	64	vuokraus
Asunto Oy Porin Otavan Kruunu		12,2	63	vuokraus
Kaarisillan Koulu Oy	100 %	11,0	-	koulu
Porin Rakennuttaja Oy	100 %	0,2	-	rakennuttaminen

Konsernitilinpäätöstä ei ole laadittu, koska voimassa oleva lainsäädäntö ei sitä vaadi.

TILIKAUDEN OLENNAISET TAPAHTUMAT

Yhtiössä otettiin uusi taloushallinto-ohjelmisto käyttöön ja se edellytti merkittävää henkilöpanosta.

Tilikauden aikana myytiin Asunto Oy Porin Kiertokatu 16-18 nimisen yhtiön osakkeet, jotka Porin kaupunginvaltuuston päätöksellä oli siirretty pääomasijoituksena Porin YH-asunnot Oy:lle.

Porin YH-Asunnot ISA-auktorisoinnin (Isännöinnin auktorisointi) ulkopuolinen auditointi suoritettiin normaalin tarkastusohjelman mukaisesti syksyllä 2025. Poikkeamia ei havaittu.

Yleisen asumistuen heikennykset jatkuivat vuonna 2025 jo aikaisemmin tehtyjen muutosten lisäksi. Yleiseen asumistukeen ei tehty indeksikorotuksia ja yleisen asumistuen enimmäisasumismenoja koskevaa kuntaryhmitystä tarkistettiin keskimääräiset asumismenot huomioiden 1.1.2025 alkaen. Tämän johdosta Pori siirrettiin 2. kuntaryhmästä 3. kuntaryhmään. Lisäksi opiskelijat siirtyivät yleisen asumistuen piiristä opintotuen asumislisän saajiksi 1.8.2025 alkaen.

Huomattavimmat korjaustyöt kohdistuivat seuraavasti:

- Vapautuneiden asuntojen huoneistokorjaukset.
- Useat vesivahinkokorjaukset.
- Keittiöiden uusiminen kohteissa Leppäkorventie 16 sekä Esikontie 8
- Ikkuna- ja parvekeovimuutokset kohteessa Leppäkorventie 4 - 6
- Huoneistokohtainen ilmastointi kohteessa Leppäkorventie 4 - 6
- Kiinteistöjen lukitusjärjestelmien modernisointia jatkettiin

OLENNAISIMMAT TUNNUSLUVUT

	2025	2024	2023
Liikevaihto	16 030	15 385	14 570
Liikevoitto	1 170	833	449
Liikevoitto % liikevaihdosta	7 %	5 %	3 %
Quick ratio (Arava)	1,24	0,2	1,4
Oman pääoman tuotto-%	6,31	-5,1	-8,8
Omavaraisuusaste-%	12,0	11,8	9,8

TOIMINNALLISET RISKIT

Merkittävin toiminnallinen riski liittyy asuntojen käyttöasteeseen. Toiminnassa täytyy ottaa huomioon toimintaympäristön muutokset ja niiden vaikutukset kysyntään.

Vaikka korkokehitys on ollut suotuisaa, muodostavat korkokustannukset merkittävän kustannuserän edelleen.

Asuntojen tyhjäkäyttöä seurataan kuukausittain.

RAHOITUSRISKIT

Yhtiön rahoitusriskejä ovat korkoriski, likviditeettiriski ja luottoriski. Nostettavat lainat pyritään hajauttamaan mahdollisuuksien mukaan toteuttamishetken markkinatilanteen mukaisesti olemassa oleva lainasalkku huomioiden, ottamalla kantaa lainan korkoperustaan sekä erääntymisajankohtaan. Asuntojen tyhjäkäyttö sekä sekä luottotappioiden lisääntyminen ovat yhtiölle myös rahoitusriskejä.

Korkokulujen osalta Porin YH-Asunnot Oy on hallinnut korkoriskiä sitomalla lainakannasta n. 27 % kiinteään korkoon, n. 3,4 % valtiokonttorin lainoihin, 69,6 % erityyppisiin vaihtuvakorko-sidonnaisuuksiin.

VAHINKORISKIT

Kiinteistöihin liittyvät vahinkoriskit on suojattu omaisuusvakuutuksilla.

Myös toiminnan ja hallinnon vastuut sekä tapaturmat ovat vakuutettu asianmukaisilla vakuutuksilla.

SISÄINEN VALVONTA JA RISKIENHALLINTA

Yhtiö toimii Porin YH-Asunnot Oy:n sisäisen riskienhallintaohjeistuksen mukaisesti ja arvioi toimintaansa liittyviä riskejä vuosittain. Riskienhallinnassa on oleellista riskien tunnistaminen, arviointi ja hallinta tavoitteiden mukaisesti. Riskienhallinta- arviointi ja hallinta tavoitteiden mukaisesti. Riskienhallintaohjelma käsittää turvallisuus-, kyber-/tietoturva- ja vahinkoriskit sekä toiminnallisen että taloudellisen riskienhallinnan.

Porin YH-Asunnot Oy on ISA auktorisoitu. Auktorisoinnin on suorittanut Det Norske Veritas (DNV). Auditointi, pitää sisällään yhtiön käytännön toimintatapojen kattavuuden ja toimivuuden sekä sisäisen valvonnan arvioinnin. Auditointi suoritettiin viimeksi syksyllä 2025 eikä poikkeamia havaittu.

ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Vuokra-asuntojen kysyntä- ja tarjontatilanne Porissa eivät ole tasapainossa eli tarjonta ylittää kysynnän. Tilanne on ollut näin jo useita vuosia ja odotuksena on tilanteen jatkuminen haasteellisena edelleen, vaikkakin tilanne on hiukan tasaantunut.

Asumistuessa vuoden 2025 alussa tapahtuneiden lisämuutosten vaikutus on lisännyt halvempien ja pienempien asuntojen kysyntää.

Konsensusarvio on, että korkotaso ei merkittävästi ainakaan laskisi nykyisestä tasosta, mutta inflaationäkymään liittyy edelleen merkittävää epävarmuutta erityisesti geopolitiikkaan liittyen. Tämä edelleen alleviivaa korkotason seuraamisen ja mahdollisen suojaamisen tärkeyttä.

TIEDOT OLENNAISISTA TAPAHTUMISTA TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

TUTKIMUS- JA TUOTEKEHITYSMENOT

Porin YH-Asunnot Oy:llä ei ole ollut tilikauden aikana tutkimus- eikä tuotekehitysmenoja.

YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiön osakepääoma jakautuu seuraavasti:

		2025	2024
Osakemäärä	Porin kaupunki	10 000 kpl	10 000 kpl
Nimellisarvo		200 €	200 €

Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin. Osakkeita koskee yhtiöjärjestyksen lunastuslauseke.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Yhtiö on antanut konserniin kuuluvien yhtiöiden lainojen 8.105.948,53 € vakuudeksi kiinteistökiinnityksiä yhteensä 8.152.668 €.

VIISIVOITON KÄYTTÄMINEN

Hallitus esittää, että tilikaudelta ei jaeta osinkoa. Tilikaudella syntyi voittoa 120 400,00 €.

TASE

	31.12.2025		31.12.2024	
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Muut aineettomat hyödykkeet		0,00		276,48
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	1 835 888,57		1 835 888,57	
Liittymismaksut	333 228,39		333 228,39	
Rakennukset ja rakennelmat	34 577 512,60		35 892 279,66	
Rakennusten koneet ja laitteet	8 091,25		21 908,83	
Koneet ja kalusto	<u>26 542,19</u>	36 781 263,00	<u>9 093,22</u>	38 092 398,67
Ennakomaksut ja keskeneräiset hankinnat	7 906,50	7 906,50	0,00	
Sijoitukset				
Osakkeet	23 697 668,13		23 660 824,85	
Liittymismaksusaamiset	<u>421 612,31</u>	24 119 280,44	<u>421 612,31</u>	24 082 437,16
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		60 908 449,94		62 175 112,31
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Saamiset				
Lyhytaikaiset				
Saamiset kiinteistön tuotoista	300 126,91		369 141,91	
Myyntisaamiset	93 245,73		318 593,50	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	925 686,91		794 496,20	
Muut saamiset	4 240,39		110 947,20	
Siirtosaamiset	<u>275 205,65</u>	1 598 505,59	<u>166 905,62</u>	1 760 084,43
Rahat ja pankkisaamiset		<u>1 244 484,50</u>		<u>150 513,23</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		2 842 990,09		1 910 597,66
VASTAAVAA YHTEENSÄ		63 751 440,03		64 085 709,97

TASE

	31.12.2025		31.12.2024	
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	2 494 125,00		2 494 125,00	
Ylikurssirahasto	1 126 135,62		1 126 135,62	
SVOP	1 929 649,78		1 929 649,78	
Edellisten tilikausien voitto/tappio	1 906 934,64		1 875 546,76	
Tilikauden voitto/tappio	120 244,00	7 577 089,04	31 387,88	7 456 845,04
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Vapaaehtoiset varaukset		20 144 828,41		19 940 757,43
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	26 060 050,68		26 253 654,01	
Tertiäärilainat	2 732 097,82		2 732 097,82	
Valtiokonttorilainat	1 144 854,67		1 144 854,76	
Velat saman konsernin yrityksille	512 925,54	30 449 928,71	922 997,68	31 053 604,27
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	3 446 889,68		3 270 005,14	
Valtiokonttorilainat	143 867,88		182 661,62	
Saadut ennakot	155 598,87		201 032,57	
Ostovelat	550 254,37		534 942,83	
Muut velat	710 869,08		828 515,80	
Siirtovelat	572 113,99	5 579 593,87	617 345,27	5 634 503,23
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		36 029 522,58		36 688 107,50
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		63 751 440,03		64 085 709,97

TULOSLASKELMA

1.1.2025 - 31.12.2025

	2025	2024
LIKEVAIHTO	16 030 345,31	15 385 123,07
Liiketoiminnan muut tuotot	133 447,55	70 060,31
Henkilöstökulut	-1 786 809,51	-1 984 776,69
Poistot ja arvonalentumiset	-2 231 261,35	-2 229 107,31
Liiketoiminnan kulut	-10 975 712,67	-10 407 812,50
LIKEVOITTO / TAPPIO	1 170 009,33	833 486,88
Rahoitustuotot ja -kulut	-691 835,05	-1 214 549,49
VOITTO / TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	478 174,28	-381 062,61
VOITTO / TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	478 174,28	-381 062,61
Tilinpäätössiirot	-204 070,98	509 225,43
Verot	-153 859,30	-96 774,94
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	120 244,00	31 387,88

RAHOITUSLASKELMA

	31.12.2025	31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirta		
Myynnistä saadut maksut	16 030 345,31	15 385 123,07
Muut kiinteistön tuotot	133 447,55	70 060,31
Maksut liiketoiminnan kuluista	-12 760 190,24	-12 392 589,19
Maksu muista liiketoiminnan kuluista	0,00	0,00
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	3 403 602,62	3 062 594,19
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-932 337,92	-1 284 632,88
Saadut korot ja muut tuotot liiketoiminnasta	22 018,13	49 878,44
Saadut osingot	218 473,30	20 204,95
Rahavirta ennen veroja	2 711 756,13	1 848 044,70
Tilikauden verot	-153 859,30	-96 774,94
Liiketoiminnan rahavirta	2 557 896,83	1 751 269,76
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-927 755,70	-322 067,80
Luovutustulot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	884 473,82	81 114,40
Investoinnin sijoituksiin	0,00	-1 209 118,44
Investoinnit muihin sijoituksiin annettu SVOP Haka	0,00	-700 000,00
Rahastoinnit muihin sijoituksiin	-921 317,10	-870 257,59
Luovutustulot muista sijoituksista, SVOP osakkeista	0,00	1 191 249,69
Investointien rahavirta	-964 598,98	-1 829 079,74
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten saamisten muutos	292 769,55	-525 414,61
Lyhytaikaisten velkojen muutos	-195 320,66	144 825,90
Pitkäaikaisten lainojen nostot	3 500 000,00	1 800 000,00
Luotollinen tili	512 925,54	922 997,68
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-4 478 510,30	-3 598 875,75
Rahoituksen rahavirta	-368 135,87	-1 256 466,78
Rahavarojen muutos lisäys + vähennys -	1 225 161,98	-1 334 276,76
Rahavarat tilikauden alussa	945 009,43	2 279 286,19
Rahavarat tilikauden lopussa	2 170 171,41	945 009,43
Rahavarojen muutos lisäys + vähennys -	1 225 161,98	-1 334 276,76

LIITETIEDOT

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Pysyvien vastaavien arvostaminen

Taseeseen merkittyjen aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankintamenosta on vähennetty suunnitelman mukaiset poistot. Hankintameno on luettu hankinnasta aiheutuneet menot. Saadut avustukset on kirjattu hankintameno vähennykseksi. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella. Poistot on tehty hyödykkeen käyttöönotto-kuukaudesta alkaen.

Poistoajat ovat:

Muut aineettomat hyödykkeet 5 vuotta

Rakennukset 15 - 50 vuotta

Rakennusten koneet ja laitteet 5 - 10 vuotta

Koneet ja kalusto 5 - 10 vuotta

Pysyvien vastaavien hyödykkeiden hankintamenot, joiden todennäköinen taloudellinen käyttöaika on alle 3 vuotta, sekä pienten hankintojen on kirjattu kokonaisuudessaan hankintakauden kuluksi.

Poikkeukselliset erät

Liikevaihtoon sisältyy poikkeuksellinen erä 562.500 euroa liittyen vuokrasopimuksen ennenaikaiseen päättämiseen. Kiinteistön muut hoitokulut sisältää osakkeiden kertaluonteisen myyntitappion 787.331,04 euroa.

Liikevaihto

Toimialoittainen jakauma:		2025	2024
LTT1	Vuokraustoiminta	16 037 736,51	15 120 378,45
	- tyhjät asunnot	-1 181 622,15	-1 091 216,65
	Isännöinti	916 674,79	1 065 785,01
	Rakennuttaminen	257 556,16	290 176,26
		<u>€ 16 030 345,31</u>	<u>€ 15 385 123,07</u>

Muut kiinteistön tuotot		2025	2024
Muut kiinteistön tuotot		133 447,55	70 060,31
		<u>€ 133 447,55</u>	<u>€ 70 060,31</u>

Henkilöstökulut

		2025	2024
LTT2	Palkat ja palkkiot	1 426 833,17	1 520 238,00
	Eläkekulut	250 718,42	244 144,60
	Muut henkilöstökulut	109 257,92	130 273,66
		<u>€ 1 786 809,51</u>	<u>€ 1 894 656,26</u>
Yhtiön hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot		<u>€ 150 022,07</u>	<u>€ 148 722,43</u>

Yhtiön palveluksessa on ollut keskimäärin 23 hlöä 25 hlöä

Käyttöomaisuuden poistot

Asuinrakennukset	2 207 850,88	2 193 704,88
Koneet ja laitteet	23 133,99	34 572,39
Muut pitkävaikuttiset menot	276,48	830,04
Yhteensä	€ 2 231 261,35	€ 2 229 107,31

Tilintarkastajien palkkiot

Tilintarkastuspalkkiot	6 410,56	11 313,07
Muut tilintarkastustoimiston veloitus	8 677,52	15 165,36
	€ 15 088,08	€ 26 478,43

Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot	22 029,57	49 878,44
Osinkotuotot	218 473,30	20 204,95
Korkokulut	922 300,80	1 282 167,18
Pankin rahoituskulut	10 037,12	2 465,70
	€ 691 835,05	€ 1 214 549,49

Pysyvien vastaavien erittely

Aineettomat hyödykkeet

Muut aineettomat hyödykkeet

Hankintameno	1.1.	276,48
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
Siirrot erien välillä		<u>0,00</u>
Hankintameno	31.12.	276,48
Tilikauden poisto		<u>-276,48</u>
Kirjanpitoarvo	31.12.	0,00

Aineelliset hyödykkeet

Maa-alueet

Hankintameno	1.1.	1 835 888,57
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
Hankintameno	31.12.	<u>1 835 888,57</u>

Kirjanpitoarvo 31.12. **1 835 888,57**

Liittymät

Hankintameno	1.1.	333 228,39
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
Siirrot erien välillä		0,00
Hankintameno	31.12.	<u>333 228,39</u>

Kirjanpitoarvo 31.12. **333 228,39**

Rakennukset

Hankintameno	1.1.	35 892 279,66
Lisäykset		893 083,82
Vähennykset		0,00
Siirrot erien välillä		0,00
Hankintameno	31.12.	<u>36 785 363,48</u>

Tilikauden poisto -2 207 850,88

Kirjanpitoarvo 31.12. **34 577 512,60**

Rakennuksen koneet ja laitteet

Hankintameno	1.1.	21 908,83
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
Siirrot erien välillä		0,00
Hankintameno	31.12.	<u>21 908,83</u>

Tilikauden poisto -13 817,58

Kirjanpitoarvo 31.12. **8 091,25**

Koneet ja kalusto

Hankintameno	1.1.	9 093,22
Lisäykset		26 765,38
Vähennykset		0,00
Siirrot erien välillä		0,00
Hankintameno	31.12.	35 858,60

Tilikauden poisto		-9 316,41
Kirjanpitoarvo	31.12.	26 542,19

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Hankintameno	1.1.	0,00
Lisäykset		7 906,50
Vähennykset		0,00
Siirrot erien välillä		0,00
Hankintameno	31.12.	7 906,50

Kirjanpitoarvo	31.12.	7 906,50
-----------------------	--------	-----------------

Aineettomat hyödykkeet yhteensä

Hankintameno	1.1.	276,48
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
Siirrot erien välillä		0,00
Hankintameno	31.12.	276,48

Tilikauden poisto		-276,48
Kirjanpitoarvot yhteensä	31.12.	0,00

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

Hankintameno	1.1.	38 092 398,67
Lisäykset		927 755,70
Vähennykset		0,00
Siirrot erien välillä		0,00
Hankintameno	31.12.	39 020 154,37

Tilikauden poisto		-2 230 984,87
Kirjanpitoarvot yhteensä	31.12.	36 789 169,50

Sijoitukset

LTT3

Osuudet omistusyhteisyrityksissä

Hankintameno	1.1.	759 781,97
Siirrot erien välillä		0,00
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
Hankintameno	31.12.	759 781,97

Tytäryhtiöosakkeet

Hankintameno	1.1.	20 263 859,20
Siirrot erien välillä		884 473,81
Lisäykset		921 317,10
Vähennykset		-884 473,81
Hankintameno	31.12.	21 185 176,29

Muut osakkeet ja osuudet

Hankintameno	1.1.	2 637 183,68
Siirrot erien välillä		-884 473,81
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
Hankintameno	31.12.	1 752 709,87

Liittymismaksusaamiset, Sähköliittymä	1.1.	87 701,86
Siirrot erien välillä		0,00
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
Hankintameno	31.12.	87 701,86

Liittymismaksusaamiset, Kaukolämpö	1.1.	333 910,45
Siirrot erien välillä		0,00
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
Hankintameno	31.12.	333 910,45

Sijoitukset yhteensä

Hankintameno	1.1.	24 082 437,15
Siirrot erien välillä		0,00
Lisäykset		921 317,10
Vähennykset		-884 473,81
Hankintamenot	31.12.	24 119 280,44

Omistukset muissa yrityksissä

Konserniyritykset

Porin Erityiskiinteistöt Oy, Pori	100 %
Porin Palvelukiinteistöt Oy, Pori	100 %
Asunto Oy Porin Säveltäjänlinna, Pori	98 %
Asunto Oy Porin Polkkapuisto, Pori	100 %
Kiinteistö Oy Porin Päiväkodit, Pori	100 %

Kiinteistö Oy Porin Annankatu 8, Pori	72 %
Porin Haka Oy, Pori	100 %
Kaarisillan Koulu Oy, Pori	100 %
Porin Rakennuttaja Oy, Pori	100 %

Omistusyhteisyritykset

LTT4	Kiinteistö Oy Otavankatu 3	
	Kotipaikka	Pori
	Omistuosuus	21,6 %
	Oma pääoma	2 594 280,46
	Tilikauden tulos	27 420,12
	Kirjanpitoarvo	752 381,67
LTT5	Satakunnan YH-Rakennuttaja Oy	
	Kotipaikka	Pori
	Omistuosuus	46,3 %
	Oma pääoma	495 323,32
	Tilikauden tulos	-58 519,53
	Kirjanpitoarvo	7 400,30

Konsernia koskevat liitetiedot

Porin YH-Asunnot Oy kuuluu Porin kaupunkikonserniin. Porin kaupungin omistuosuus on 100 %.

Porin YH-Asunnot Oy konsernintilinpäätöstä ei ole laadittu sillä laki ei sitä edellytä (KPL 6:1.4 §) koska yhtiöiden luvut yhdistellään Porin kaupunkikonserniin.

Porin kaupungin konsernintilinpäätöksen jäljennös on saatavissa osoitteesta Hallituskatu 12, Pori

Lyhytaikaiset saamiset		2025	2024
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			
LTT6	Myyntisaamiset	59 490,22	102 997,24
LTT7	Konsernipankkitilit	925 686,91	794 496,20
LTT8	Siirtosaamiset	209 877,69	95 152,88
		<u>€ 1 195 054,82</u>	<u>992 646,32</u>
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä			
LTT9	Myyntisaamiset	3 539,53	27 656,48
		<u>€ 3 539,53</u>	<u>27 656,48</u>

Saamiset muilta

LTT10	Saamiset kiinteistön tuotoista	300 126,91	369 141,91
LTT11	Myyntisaamiset	30 215,98	187 939,78
LTT12	Muut saamiset	1 376,28	47 505,89
LTT13	Tuloverosaaminen	2 864,11	63 441,31
LTT14	Siirtosaamiset	65 327,96	71 752,74
		<u>€ 399 911,24</u>	<u>739 781,63</u>

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	€	<u>1 598 505,59</u>	<u>1 760 084,43</u>
---------------------------------	---	---------------------	---------------------

Lyhytaikaisten saamisten olennaisimmat erät

Vuokrareskontran saatavat	€	300 126,91	369 141,91
Konsernipankkitilit	€	925 686,91	794 496,20
Siirtosaamiset	€	275 205,65	166 905,62

Oman pääoman muutokset	2025	2024
-------------------------------	-------------	-------------

Oma pääoma

Osakepääoma	2 494 125,00	2 494 125,00
Vararahasto/ylikurssirahasto	<u>1 126 135,62</u>	<u>1 126 135,62</u>
Sidottu oma pääoma	3 620 260,62	3 620 260,62

Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	1 929 649,78	1 929 649,78
--	--------------	--------------

Edellisten tilikausien voitto/tappio	1 906 934,64		
Tilikauden voitto/tappio	<u>120 244,00</u>	<u>2 027 178,64</u>	<u>1 906 934,64</u>
Vapaa oma pääoma		3 956 828,42	3 836 584,42

Oma pääoma yhteensä	€	<u>7 577 089,04</u>	€ <u>7 456 845,04</u>
---------------------	---	---------------------	-----------------------

Yhtiön jakokelpoiset varat	€	<u>3 956 828,42</u>	€ <u>3 836 584,42</u>
----------------------------	---	---------------------	-----------------------

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Asuintalovaraus	1.1.	19 940 757,43	20 449 982,86
Asuintalovarausten purku		-4 065 929,02	-1 939 225,43
Asuintalovarausten lisäys		<u>4 270 000,00</u>	<u>1 430 000,00</u>
Asuintalovaraus	31.12.	20 144 828,41	19 940 757,43
LTT15	Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	€ <u>20 144 828,41</u>	€ <u>19 940 757,43</u>

Vieras pääoma

LTT16	Pitkäaikainen vieras pääoma	2025	2024
	Lainat rahoituslaitoksilta	26 203 918,96	26 253 654,01
	Tertiäärilainat	2 732 097,82	2 732 097,82
	Valtiokonttorilainat	1 000 986,39	1 144 854,76
LTT17	Konsernipankkitilit	512 925,54	922 997,68
		<u>€ 30 449 928,71</u>	<u>31 053 604,27</u>

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

LTT18			
	Lainat rahoituslaitoksilta	13 034 590,58	13 868 705,15
	Muut lainat	3 170 395,98	3 300 250,33
		<u>€ 16 204 986,56</u>	<u>17 168 955,48</u>

Lyhytaikaiset velat

Velat saman konsernin yrityksille

LTT19	Ostovelat	143 455,99	146 306,58
LTT20	Saadut ennakot	0,00	31 590,24
LTT21	Siirtovelat	72 161,13	27 293,07
		<u>€ 215 617,12</u>	<u>205 189,89</u>

Velat muille

LTT22	Lainat rahoituslaitoksilta	3 446 889,68	3 270 005,14
LTT22	Valtiokonttorilainat	143 867,88	182 661,62
LTT23	Saadut ennakot	155 598,87	169 442,33
LTT24	Vuokravakuudet	582 866,56	601 951,40
LTT25	Ostovelat	406 798,38	388 636,25
LTT26	Siirtovelat	499 952,86	590 052,20
LTT27	Muut velat	128 002,52	226 564,40
		<u>€ 5 363 976,75</u>	<u>5 429 313,34</u>

Lyhytaikaiset velat yhteensä 5 579 593,87 5 634 503,23

Siirtovelkojen olennaisimmat erät:

Korot	166 058,63	202 229,75
Lomapalkkavelat sivukuluineen	327 041,99	327 777,02
	<u>€ 493 100,62</u>	<u>530 006,77</u>

Vakuudet ja vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön		2025	2024
LTT28	Rahalaitoslainat	29 650 808,64	29 523 659,67
LTT29	Annetut kiinnitykset	26 923 568,00	24 923 568,00
LTT30	Kaupungin takaus	13 471 280,86	15 149 175,52
LTT28	Valtiokonttori	1 144 854,67	1 327 516,26
LTT29	Kiinteistökiinnitykset	5 056 202,00	5 056 202,00
LTT29	Kiinteistökiinnitykset talletettuja	3 419 202,00	3 419 202,00
	Porin kaupunki		
LTT31	Tertiäärilainat	2 732 097,80	2 732 097,82
LTT29	Kiinteistökiinnitykset	13 665 427,00	13 665 427,00

Muiden puolesta annetut vakuudet

LTT32	Porin Haka Oy:n lainan (Karjapiha 8A) vakuutena on Länsi-Suomen Osuuspankin hallussa vierasvelkapanttauksena kiinnitys kiinteistöön 609-31-5-1 (panttikirja 10856) arvoltaan	1 446 668,00	
LTT32	Porin Haka Oy:n lainan (Karjapiha 8B) vakuutena on Länsi-Suomen Osuuspankin hallussa vierasvelkapanttauksena kiinnitys kiinteistöön 609-31-2-5-L1 (panttikirja 219946) arvoltaan 500.000 euroa ja kiinteistöön 609-31-2-6-L1 (panttikirjat 219876 ja 219877) kumpikin arvoltaan 500.000 euroa, eli yhteensä	1 500 000,00	
LTT32	Porin YH-Asunnot Oy on antanut Porin Haka Oy:n lainan vakuudeksi (Otavankatu 8) vierasvelkapanttauksen kiinteistöön 609-2-7-2 (panttikirjat 10282,10283,10284,10285, 10286,10287,10288,10289,411388) yhteisarvoltaan 2.986.000 euroa, tonttiin 609-31-2-5-L1 (panttikirja) arvoltaan 675.000 euroa sekä tonttiin 609-31-2-6-L1 (panttikirja) arvoltaan 675.000 euroa eli yhteensä	4 336 000,00	
LTT33	Kiinteistö Oy Porin Annankatu 8:n lainan vakuutena on Länsi-Suomen Osuuspankin hallussa vierasvelkapanttauksena kiinnitys kiinteistöön 609-53-61-1-L1 (panttikirja 153357) arvoltaan	870 000,00	
	Vakuudeksi annetut kiinnitykset	57 217 067,00	
	Kaupungin takaukset	13 471 280,86	
	Hallituksen hallussa	10 057 486,00	
LTT34	Porin kaupungilla on Asunto Oy Porin Säveltäjänlinnan osakkeet (292 051 kpl) vastavakuutena.		

LTT35 Länsi-Suomen Osuuspankin hallussa osakekirjat, jotka oikeuttavat Kiinteistö Oy Antinkatu 22 osakkeiden 47498-51101, 71101-75347, 75348-79025, 99433-103766, 103767-107574, 128665-133215, 180452-184129, 187898-192994, 192995-197672, 197673-202283 hallintaan.

Rahalaitoslainoihin sisältyy seuraavat korkotukilainat, joissa on kiinteistövakuus ja valtion täytetäkaus.

LTT36	Kuntarahoitus	1 838 560,00 €
LTT37	Handelsbanken	1 019 103,54 €

Rahalaitoslainoihin ja tertiäärilainoihin sisältyy seuraavia kiinteäkorkoisia lainoja, joiden pääasialliset ehdot ovat:

LTT38 Kuntarahoitus 11869/05 4 821 444,00 €
Laina on sidottu Kuntarahoituksen 10 vuoden varainhankintakustannuskorkoon.
Korko on kiinteä 2,928% lainan loppuun asti.

LTT29 Porin kaupungin tertiäärilainat 2 732 097,82 €
Lainoille maksetaan korkoa peruskorko ./ 1,5%.

Vastuut

LTT39 Yhtiöllä on voimassa oleva kovenanttisitoumus Länsi-Suomen Osuuspankin kanssa, jossa Porin YH-Asunnot Oy:n omistususuuden ja osakkeiden tuottaman äänivallan muutoksista on neuvoteltava pankin kanssa.

LTT40 Porin Haka Oy:llä on voimassa oleva kovenanttisitoumus Länsi-Suomen Osuuspankin kanssa, jossa Porin YH-Asunnot Oy:n omistususuus Porin Haka Oy:n osakkeista ja niiden tuottamasta äänivallasta ei saa laskea alle 51%.

Asunto Oy Porin Säveltäjänlinnalla on voimassa oleva kovenanttisitoumus Länsi-Suomen Osuuspankin kanssa, jossa Porin YH-Asunnot Oy:n omistususuus Asunto Oy Porin Säveltäjänlinnan osakkeista ja niiden tuottamasta äänivallasta ei saa laskea alle 51%.

Asunto Oy Porin Polkkapuistolla on voimassa oleva kovenanttisitoumus Länsi-Suomen Osuuspankin kanssa, jossa Porin YH-Asunnot Oy:n omistususuus Asunto Oy Porin Polkkapuiston osakkeista ja niiden tuottamasta äänivallasta ei saa laskea alle 51 %.

LTT41 Yhtiöllä on pitkäaikainen vuokrasopimus Porin Haka Oy:n (2419902-6) kanssa, yhtiön toimisto sijaitsee osoitteessa Annankatu 8.

LTT44 Yhtiö on velvollinen noudattamaan korkotuki- ja aravarajoituslakia.
Rajoitusten alaiset kohteet ovat:

Kohde	voimassa
Messintie 1	13.5.2048
Alahangantie 8	2.7.2047
Messintie 3	8.6.2049
Messintie 5	8.6.2049
Ylähangantie 5	11.8.2049
Ylähangantie 2	8.6.2049
Kouvonraitti 18	24.2.2037
Vaaksatie 7	8.3.2045
Vaaksatie 5	9.12.2044
Anninkintie 16	11.8.2049
Toejoenpuistikko 32	28.8.2040
Kiitäjätie 6	28.8.2040
Kouvonraitti 16	24.7.2048
Isouuskatu 1	25.9.2046
Isouusikatu 12	29.6.2046
Leppäkorventie 4	30.9.2030
Leppäkorventie 6	24.9.2031
Leppäkorventie 16	31.1.2035
Lounatuulentie 14	30.11.2037
Lounatuulentie 14	12.5.2040
Isouusikatu 3	4.4.2035
Ojantie 19, 21	19.12.2041
Esikontie 8	31.10.2035
Korpraalintie 36	23.12.2044
Vapaudenkatu 5	4.12.2047
Maamiehenkatu 10	26.8.2045
Kirjosiivenkatu 1	20.12.2039
Kennokuja 3	3.9.2035/2.12.2038
Kennokuja 4	14.10.2042

Vuokravastuut

LTT41a	Seuraavalla tilikaudella maksettavat	259 981,80
	Myöhemmin maksettavat	1 559 890,80
		1 819 872,60

Leasingsopimuksista maksettavat määrät

LTT42	Seuraavalla tilikaudella maksettavat alv 0%	9 425,80
	Myöhemmin maksettavat alv 0%	35 346,75
		44 772,55

Muut taloudelliset vastuut, joita ei ole merkitty taseeseen

Arvonlisäverovastuu

LTT43	Tarkastusvastuu	31.12.2025	2 564,00 €
-------	-----------------	------------	------------

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista tilikaudella 2025

- Tilinpäätös
- Tase-erittely tilinpäätöksen liitteenä
- Vastikereskontra kuukausittain tilikaudella
- Ostoreskontra kuukausittain tilikaudella
- Myyntireskontran kuukausittain tilikaudella
- Palkkakirjanpito kuukausittain tilikaudella
- Pääkirja tilikaudelta
- Päiväkirja tilikaudelta

Luettelo tositelajeista, säilytystavoista ja niiden välisestä yhteydestä:

Alkusaldo	56
Tiliote	BS
Muistiotosite	52
Ostolaskut	12
Ostoreskontran maksut	48
Ostolaskun manuaalinen kuittaus	18
Automaattijaksotus	RJ
Peruutustapahtumat	57
Liitetietositteet	LTT

Kaikki aineisto säilytetään sähköisessä muodossa varmuuskopioineen.

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

Myyntilasku siirretään sähköisesti kirjanpitoon ja niiden maksut suoritukset pankin viiteaineistosta välitiliä käyttäen kuukausittain, viitteettömät suoritukset kirjataan käsin tiliotteelta myyntireskontraan.

Tiliotteet tilioidään 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.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Pori 23 . päivänä helmikuuta 2026

PORIN YH-ASUNNOT OY

Esa J. Wahlman, puheenjohtaja

Jyri Astokari

Anttivesa Knuuttila

Tuula Saarinen

Tarja-Tuulikki Soinne

Heli Sulkava

Pekka Träskelin

Jouni Lampinen, toimitusjohtaja

Tilintarkastusmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Pori . päivänä maaliskuuta 2026

BDO Oy

Heidi Puputti, KHT