

Tilinpäätös

1.1.2021 - 31.12.2021

Porin YH-Asunnot Oy

Osoite:
Annankatu 8

Y-tunnus: 0887796-6

Säilytysaika 31.12.2031 asti.

PORIN YH-ASUNNOT OY

Sisällysluettelo:

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

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2021

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.

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

Vuokraustoiminta

Yhtiön suorassa omistuksessa olevien kiinteistöjen vuokraus

Asunnot

Yhtiön omistuksessa on yhteensä 1 706 asuinhuoneistoa, joiden yhteinen asuinpinta-ala on 83 855,4 m².

Muut vuokrattavat tilat

Yhtiöllä on muita vuokrattavia tiloja 12 667,5 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 2021 kuuluneet:

Wahlman Esa J.	puheenjohtaja
Karttunen-Sävelä Mari	varapuheenjohtaja
Alenius Sinikka	
Kiljunen Katri	
Levonen Jyrki	
Salmi Anssi	
Träskelin Pekka	

Hallitus on kokoontunut 9 (yhdeksän) kertaa.

Yhtiön toimitusjohtajana toimii Ilkka Träskelin.

Porin kaupungin edustajana hallituksen kokouksissa on toiminut omistajaohjaus- ja rahoitusyksikön Rahoitusjohtaja Jouni Lampinen ja teknisen toimialan Toimialajohtaja Marko Kilpeläinen 31.5.2021 asti.

Yhtiön hallituksen työvaliokuntaan ovat vuonna 2021 kuuluneet:

Wahlman Esa J.	puheenjohtaja
Mari Karttunen-Sävelä	varapuheenjohtaja
Träskelin Pekka	

YHTIÖN TILINTARKASTAJAT

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut vuonna 2021 BDO Oy päävastuullisena tarkastajana Hanna-Leena Keskinen JHT, KHT

KONSERNITIEDOT

Yhtiö kuuluu Porin kaupunkikonserniin ja muodostaa alakonsernin seuraavien yhtiöiden kanssa.

	omistus- osuus	Tase M€	asuntoja kpl	toiminta
Porin Erityiskiinteistöt Oy	100 %	10,7	173	erityisasuminen
Porin Palvelukiinteistöt Oy	100 %	25,5	325	erityisasuminen
Asunto Oy Porin Säveltäjänlinna	98 %	6,3	88	vuokra-asuminen
Asunto Oy Porin Polkkapuisto	100 %	1,1	18	vuokra-asuminen
Kiinteistö Oy Porin Päiväkodit	100 %	11,4	-	päiväkoti
Kiinteistö Oy Porin Annankatu 8	72 %	6,3	38	vuokra-asuminen
Porin Haka Oy	100 %	14,0	64	vuokraus
Asunto Oy Porin Otavan Kruunu		12,7	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

Koronaepidemia on vaikuttanut yhtiön vuokraustoimintaan, lähinnä opiskelija-asuntoihin. Muita minittäviä vaikutuksia ei ko. epidemialla ole ollut.

Yhtiö myi vuonna 2020 kiinteistön osoitteesta Tommilantie 1.

Kauppakirja allekirjoitettiin 17.12.2020 ja omistusoikeus siirtyi omistajalle helmikuussa 2021

Yhtiö myi vuoden 2021 aikana kiinteistön osoitteessa Kuntotie 2.

Yhtiö myi vuoden 2021 aikana yhden (1) vuokrauskäytössä olleen osakehuoneiston sekä osti yhden (1) autotalliosakkeen.

Huomattavimmat korjaustyöt kohdistuivat seuraavasti:

Vapautuneiden asuntojen huoneistokorjaukset.

Useat vesivahinkokorjaukset.

Yksittäisten asuntojen lattiaita vaihdettiin vinyylipinnoitteisiksi.

Leppäkorventie 4-6, talon vesikatto uusittiin sekä yhteen taloon laitettiin huoneistokohtainen imastointi.

Kiinteistöjen lukitusjärjestelmien modernisointia jatkettiin.

OLENNAISIMMAT TUNNUSLUVUT

	2021	2020	2019
Liikevaihto	14 349	15 091	15 701
Liikevoitto	873	1 442	2 243
Liikevoitto % liikevaihdosta	6 %	10 %	14 %
Quick ratio (Arava)	2,3	1,7	2,0
Oman pääoman tuotto-%	3,8	11,7	23,6
Omavaraisuusaste-%	9,6	8,9	8,6

TOIMINNALLISET RISKIT

Asuntojen tyhjäkäyttö ja luottotappioiden lisääntyminen on yhtiölle rahoitusriski. Tyhjäkäyttöä seurataan kuukausittain.

Lainakorkojen muutos on yhtiön rahoitusriski.

Korkokulujen osalta Porin YH-Asunnot Oy on hallinnut korkoriskiä sitomalla lainakannasta n. 42 % kiinteään korkoon, n. 5 % valtiokonttorin lainoihin, 53 % erityyppisiin vaihtuvakorko-sidonnaisuuksiin.

SISÄINEN VALVONTA JA RISKIENHALLINTA

Yhtiö toimii Porin YH-Asunnot Oy:n sisäisen riskienhallintaohjeistuksen mukaisesti. Riskienhallinta-ohjelma 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 2019, pitää sisällään yhtiön käytännön toimintatapojen kattavuuden ja toimivuuden sekä sisäisen valvonnan arvioinnin.

ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Vuokra-asuntojen kysyntä- ja tarjontatilanne Porissa eivät ole tasapainossa. Tilanne on ollut näin jo useita vuosia ja näköpiirissä jatkuu pitkään.

Uudisrakentaminen toteutetaan pääosin tytäryhtiöiden toteuttamana.

TIEDOT OLENNAISISTA TAPAHTUMISTA TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Vuokraustoiminta jatkuu ilman olennaisia muutoksia. Vuokravalvonta ja -perintä on siirretty Intrum Oy:lle vuoden 2022 alussa.

TUTKIMUS- JA TUOTEKEHITYSMENOT

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

YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiön osakepääoma jakautuu seuraavasti:

		2021	2020
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 10.226.017,38 € vakuudeksi kiinteistökiinnityksiä yhteensä 8.152.668 €.

VUOSIVOITON KÄYTTÄMINEN

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

TASE

	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	2 766,60	3 596,64
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	1 956 851,12	1 967 251,12
Liittymismaksut	754 840,70	754 840,70
Rakennukset ja rakennelmat	42 188 297,07	48 650 206,55
Rakennusten koneet ja laitteet	82 708,77	112 919,49
Koneet ja kalusto	145 382,08	213 297,08
Keskeneräiset hankkeet	<u>285,00</u>	<u>0,00</u>
	45 128 364,74	51 698 514,94
Sijoitukset		
Osakkeet	19 773 212,88	19 027 080,59
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	64 904 344,22	70 729 192,17
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	219 067,19	196 610,23
Myyntisaamiset	83 423,56	151 411,79
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2 924 939,15	2 375 981,29
Muut saamiset	32 203,84	23,18
Siirtosaamiset	<u>12 459,88</u>	<u>18 625,43</u>
	3 272 093,62	2 742 651,92
Rahat ja pankkisaamiset	<u>287 920,73</u>	<u>137 017,14</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3 560 014,35	2 879 669,06
VASTAAVAA YHTEENSÄ	68 464 358,57	73 608 861,23

TASE

	31.12.2021	31.12.2020
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 494 125,00	2 494 125,00
Ylikurssirahasto	1 126 135,62	1 126 135,62
SVOP	738 400,09	738 400,09
Edellisten tilikausien voitto/tappio	2 166 042,69	2 166 042,69
Tilikauden voitto/tappio	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	6 524 703,40	6 524 703,40
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Vapaaehtoiset varaukset	19 501 148,46	19 369 889,68
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	32 548 140,21	36 894 188,94
Tertiäärilainat	2 732 097,82	3 000 702,17
Valtiokonttorilainat	<u>1 830 984,61</u>	<u>2 222 086,32</u>
	37 111 222,64	42 116 977,43
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	3 121 090,61	3 366 524,78
Valtiokonttorilainat	308 719,09	311 404,11
Saadut ennakot	590 230,70	593 040,79
Ostovelat	519 178,14	532 381,19
Muut velat	188 210,17	180 136,60
Siirtovelat	<u>599 855,36</u>	<u>613 803,25</u>
	5 327 284,07	5 597 290,72
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	42 438 506,71	47 714 268,15
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	68 464 358,57	73 608 861,23

TULOSLASKELMA

1.1.2021 - 31.12.2021

	2021	2020
LIKEVAIHTO	14 348 861,87	15 091 771,16
Liiketoiminnan muut tuotot	9 675,96	0,00
Henkilöstökulut	-1 729 407,14	-1 609 401,26
Poistot ja arvonalentumiset	-2 339 617,40	-2 549 201,73
Liiketoiminnan kulut	-9 416 403,83	-9 491 345,97
LIKEVOITTO / TAPPIO	873 109,46	1 441 822,20
Rahoitustuotot ja -kulut	-625 162,30	-678 342,06
VOITTO / TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	247 947,16	763 480,14
VOITTO / TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	247 947,16	763 480,14
Tilinpäätössiirrot	-131 258,78	-667 723,11
Verot	-116 688,38	-95 757,03
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	0,00	0,00

RAHOITUSLASKELMA

	31.12.2021	31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirta		
Myynnistä saadut maksut	14 348 861,87	15 091 771,16
Muut kiinteistön tuotot	9 675,96	0,00
Maksut liiketoiminnan kuluista	-10 817 163,13	-11 004 473,78
Maksu muista liiketoiminnan kuluista	-328 647,84	-96 273,45
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	3 212 726,86	3 991 023,93
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-663 686,88	-723 277,84
Saadut korot ja muut tuotot liiketoiminnasta	6 812,08	11 375,28
Saadut osingot	31 712,50	33 560,50
Rahavirta ennen veroja	2 587 564,56	3 312 681,87
Tilikauden verot	-116 688,38	-95 757,03
Liiketoiminnan rahavirta	2 470 876,18	3 216 924,84
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-285,00	-605 860,68
Luovutustulot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	4 231 647,84	965 470,30
Osakepääoman maksu	0,00	-50 000,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	-12 240,00	-134 998,28
Rahastoinnit muihin sijoituksiin	-753 516,33	-714 131,49
Luovutustulot muista sijoituksista	19 624,04	24 203,15
Investointien rahavirta	3 485 230,55	-515 317,00
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten saamisten muutos	19 516,16	227 402,79
Lyhytaikaisten velkojen muutos	-21 887,46	-279 936,89
Pitkäaikaisten lainojen nostot	1 000 000,00	4 081 100,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-6 253 873,98	-7 273 025,38
Rahoituksen rahavirta	-5 256 245,28	-3 244 459,48
Rahavarojen muutos lisäys + vähennys -	699 861,45	-542 851,64
Rahavarat tilikauden alussa	2 512 998,43	3 055 850,07
Rahavarat tilikauden lopussa	3 212 859,88	2 512 998,43
Rahavarojen muutos lisäys + vähennys -	699 861,45	-542 851,64

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 pienhankinnat on kirjattu kokonaisuudessaan hankintalikauden kuluksi.

Liikevaihto

Toimialoittainen jakauma:		2021	2020
	Vuokraustoiminta	14 544 498,74	15 701 697,95
LTT1	- tyhjät asunnot	-1 295 394,32	-1 751 456,94
	Isännöinti	825 409,62	839 909,41
	Rakennuttaminen	274 347,83	301 620,74
		<u>€ 14 348 861,87</u>	<u>€ 15 091 771,16</u>

Muut kiinteistön tuotot

Arvopapereiden myynnit	9 675,96	0,00
	<u>€ 9 675,96</u>	<u>€ 0,00</u>

Henkilöstökulut

	2021	2020
Palkat ja palkkiot	1 314 875,41	1 239 198,64
Eläkekulut	224 911,93	190 294,89
Muut henkilöstökulut	189 619,80	179 907,73
	<u>€ 1 729 407,14</u>	<u>€ 1 609 401,26</u>

LTT2	Yhtiön hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot	€ <u>150 092,55</u>	€ <u>145 821,07</u>
------	---	---------------------	---------------------

Yhtiön palveluksessa on ollut keskimäärin 24 hlöä 25 hlöä

Käyttöomaisuuden poistot

Asuinrakennukset	2 240 661,64	2 448 197,93
Koneet ja laitteet	98 125,72	100 450,44
Muut pitkävaikutteiset menot	830,04	553,36
Yhteensä	€ <u>2 339 617,40</u>	€ <u>2 549 201,73</u>

Tilintarkastajien palkkiot

Tilintarkastuspalkkiot	17 652,73	16 060,83
Veroneuvonta	2 810,80	0,00
	€ <u>20 463,53</u>	€ <u>16 060,83</u>

Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot	6 812,08	11 375,28
Osinkotuotot	31 712,50	33 560,50
Korkokulut	656 059,19	714 938,64
Pankin rahoituskulut	7 627,69	8 339,20
	€ <u>625 162,30</u>	€ <u>678 342,06</u>

Pysyvien vastaavien erittely

Aineettomat hyödykkeet

Muut aineettomat hyödykkeet

Hankintameno	1.1.	3 596,64
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
Siirrot erien välillä		0,00
Hankintameno	31.12.	<u>3 596,64</u>
Tilikauden poisto		<u>-830,04</u>
Kirjanpitoarvo	31.12.	2 766,60

Aineelliset hyödykkeet**Maa-alueet**

Hankintameno	1.1.	1 967 251,12
Lisäykset		0,00
Vähennykset		-10 400,00
Hankintameno	31.12.	<u>1 956 851,12</u>

Kirjanpitoarvo 31.12. **1 956 851,12**

Liittymät

Hankintameno	1.1.	754 840,70
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
Hankintameno	31.12.	<u>754 840,70</u>

Kirjanpitoarvo 31.12. **754 840,70**

Rakennukset

Hankintameno	1.1.	48 650 206,55
Lisäykset		0,00
Vähennykset		-4 221 247,84
Siirrot erien välillä		0,00
Hankintameno	31.12.	<u>44 428 958,71</u>

Tilikauden poisto -2 240 661,64

Kirjanpitoarvo 31.12. **42 188 297,07**

Rakennuksen koneet ja laitteet

Hankintameno	1.1.	112 919,49
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
Siirrot erien välillä		0,00
Hankintameno	31.12.	<u>112 919,49</u>

Tilikauden poisto -30 210,72

Kirjanpitoarvo 31.12. **82 708,77**

Koneet ja kalusto

Hankintameno	1.1.	213 297,08
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
Siirrot erien välillä		0,00
Hankintameno	31.12.	<u>213 297,08</u>

Tilikauden poisto -67 915,00

Kirjanpitoarvo 31.12. **145 382,08**

Keskeneräiset hankkeet

Hankintameno	1.1.	0,00
Lisäykset		285,00
Vähennykset		0,00
Siirrot erien välillä		0,00
Hankintameno	31.12.	<u>285,00</u>
Tilikauden poisto		0,00
Kirjanpitoarvo	31.12.	<u>285,00</u>

Aineettomat hyödykkeet yhteensä

Hankintameno	1.1.	3 596,64
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
Siirrot erien välillä		0,00
Hankintameno	31.12.	<u>3 596,64</u>
Tilikauden poisto		-830,04
Kirjanpitoarvot yhteensä	31.12.	<u>2 766,60</u>

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

Hankintameno	1.1.	51 698 514,94
Lisäykset		285,00
Vähennykset		-4 231 647,84
Siirrot erien välillä		0,00
Siirrot erien välillä		0,00
Hankintameno	31.12.	<u>47 467 152,10</u>
Tilikauden poisto		-2 338 787,36
Kirjanpitoarvot yhteensä	31.12.	<u>45 128 364,74</u>

Sijoitukset

LTT3

Osuudet omistusyhteisyrityksissä

Hankintameno	1.1.	745 187,67
Lisäykset		7 194,00
Vähennykset		0,00
Hankintameno	31.12.	<u>752 381,67</u>

Tytäryhtiöosakkeet

Hankintameno	1.1.	16 745 688,94
Lisäykset		758 562,33
Vähennykset		0,00
Hankintameno	31.12.	<u>17 504 251,27</u>

Muut osakkeet ja osuudet

Hankintameno	1.1.	1 536 203,98
Lisäykset		0,00
Vähennykset		<u>-19 624,04</u>
Hankintameno	31.12.	1 516 579,94

Sijoitukset yhteensä

Hankintameno	1.1.	19 027 080,59
Lisäykset		765 756,33
Vähennykset		<u>-19 624,04</u>
Hankintamenot	31.12.	19 773 212,88

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 %

Omistusyhteisyrietykset

	Kiinteistö Oy Otavankatu 3	
LTT4	Kotipaikka	Pori
	Omistusosuus	21,6 %
	Oma pääoma	2 640 275,73
	Tilikauden tulos	-204 485,46
	Kirjapitoarvo	752 381,67
	Satakunnan YH-Rakennuttaja Oy	
LTT5	Kotipaikka	Pori
	Omistusosuus	46,3 %
	Oma pääoma	512 272,31
	Tilikauden tulos	69 913,63
	Kirjapitoarvo	7 400,30

Konsernia koskevat liitetiedot

Porin YH-Asunnot Oy kuuluu Porin kaupunkikonsernin. Porin kaupungin omistusosuus on 100 %.

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

Porin kaupungin konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa osoitteesta Hallituskatu 12, Pori

Lyhytaikaiset saamiset		2021	2020
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			
	Saamiset kiinteistön tuotoista	0,00	0,00
LTT6	Myyntisaamiset	44 536,63	44 001,54
LTT7	Konsernipankkitilit	2 924 939,15	2 375 981,29
		<u>€ 2 969 475,78</u>	<u>2 419 982,83</u>
Saamiset omistusyhteisyrittäjäryhmittä			
LTT6	Myyntisaamiset	14 964,75	65 071,63
		<u>€ 14 964,75</u>	<u>65 071,63</u>
Saamiset muilta			
LTT8	Saamiset kiinteistön tuotoista	219 067,19	196 610,23
LTT6	Myyntisaamiset	23 922,18	42 338,62
LTT9	Muut saamiset	32,74	23,18
LTT10	Tuloverosaaminen	32 171,10	0,00
LTT11	Siirtosaamiset	12 459,88	18 625,43
		<u>€ 287 653,09</u>	<u>257 597,46</u>
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		<u>€ 3 272 093,62</u>	<u>2 742 651,92</u>
Lyhytaikaisten saamisten olennaisimmat erät			
	Vuokrareskontran saatavat	€ 219 067,19	196 610,23
	Konsernipankkitilit	€ 2 924 939,15	2 375 981,29
Oman pääoman muutokset		2021	2020
Oma pääoma			
	Osakepääoma	2 494 125,00	2 494 125,00
	Vararahasto/ylikurssirahasto	1 126 135,62	1 126 135,62
		<u>3 620 260,62</u>	<u>3 620 260,62</u>
Sidottu oma pääoma			
		738 400,09	738 400,09
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto			
		738 400,09	738 400,09

Edellisten tilikausien voitto/tappio	2 166 042,69		
Tilikauden voitto/tappio	<u>0,00</u>	<u>2 166 042,69</u>	<u>2 166 042,69</u>
Vapaa oma pääoma		2 166 042,69	2 166 042,69
Oma pääoma yhteensä		€ <u><u>6 524 703,40</u></u>	€ <u><u>6 524 703,40</u></u>
Yhtiön jakokelpoiset varat		€ <u><u>2 166 042,69</u></u>	€ <u><u>2 166 042,69</u></u>

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Asuintalovaraus	1.1.	19 369 889,68	18 702 166,57
Asuintalovarausten purku		-2 853 495,22	-3 250 041,51
Asuintalovarausten lisäys		<u>2 984 754,00</u>	<u>3 917 764,62</u>
Asuintalovaraus	31.12.	19 501 148,46	19 369 889,68
LTT12 Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä		€ <u><u>19 501 148,46</u></u>	€ <u><u>19 369 889,68</u></u>

Vieras pääoma

LTT13	Pitkäaikainen vieras pääoma	2021	2020
	Lainat rahoituslaitoksilta	32 548 140,21	36 894 189,04
	Tertiäärilainat	2 732 097,82	3 000 702,17
	Valtiokontorilainat	<u>1 830 984,61</u>	<u>2 222 086,32</u>
		€ <u><u>37 111 222,64</u></u>	<u><u>42 116 977,53</u></u>

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

LTT14	Lainat rahoituslaitoksilta	21 261 983,13	23 431 752,21
	Muut lainat	<u>3 702 838,86</u>	<u>4 192 788,89</u>
		€ <u><u>24 964 821,99</u></u>	<u><u>27 624 541,10</u></u>

Lyhytaikaiset velat**Velat saman konsernin yrityksille**

LTT15	Ostovelat	150 351,98	148 269,16
LTT16	Siirtovelat	<u>14 477,60</u>	<u>14 651,09</u>
		€ <u><u>164 829,58</u></u>	<u><u>162 920,25</u></u>

Velat omistusyhteisyriksille

LTT15	Ostovelat	303,18	28 951,21
LTT16	Siirtovelat	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
		€ <u><u>303,18</u></u>	<u><u>28 951,21</u></u>

Velat muille

LTT17	Lainat rahoituslaitoksilta	3 121 090,61	3 366 524,78
LTT17	Valtiokonttorilainat	308 719,09	311 404,11
LTT18	Saadut ennakot, vakuudet	590 230,70	593 040,79
LTT15	Ostovelat	368 522,98	355 160,82
LTT16	Siirtovelat	585 377,76	599 152,16
LTT19	Muut velat	188 210,17	180 136,60
		<u>€ 5 162 151,31</u>	<u>5 405 419,26</u>

Lyhytaikaiset velat yhteensä 5 327 284,07 5 597 290,72

Siirtovelkojen olennaisimmat erät:

	Vuokraeskontra ennakot	122 868,81	116 807,87
	Korot	115 135,52	125 962,96
	Lomapalkkavelat sivukuluineen	293 440,19	285 432,02
		<u>€ 531 444,52</u>	<u>528 202,85</u>

Vakuudet ja vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön 2021

LTT20	Rahalaitoslainat	35 669 231,34
LTT21	Annetut kiinnitykset	24 833 568,00
LTT22	Kaupungin takaus	21 610 698,85
LTT20	Valtiokonttori	2 139 703,58
LTT23	Kiinteistökiinnitykset	8 613 545,14
LTT21	Kiinteistökiinnitykset talletettuja	3 465 902,00
	Porin kaupunki	
LTT24	Tertiäärilainat	2 732 097,82
LTT21	Kiinteistökiinnitykset	13 665 427,00

Muiden puolesta annetut vakuudet

LTT25	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
LTT25	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

LTT25 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

LTT26 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	54 395 110,14
Kaupungin takaukset	21 610 698,85
Hallituksen hallussa	6 961 062,00

LTT27 Porin kaupungilla on Asunto Oy Porin Säveltäjänlinnan osakkeet (292 051 kpl) vastavakuutena.

LTT28 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.

LTT29	Kuntarahoitus	1 944 880,00 €
LTT30	Handelsbanken	1 466 744,90 €

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

LTT31 Kuntarahoitus 12574/07 7 663 175,00 €
Kiinteäkorkoinen 4,165 %. Luotonantajalla on oikeus muuttaa korko kiinteästä euribor sidonnaiseksi kunakin koronmaksupäivänä, viimeisen kerran 15.4.2022. Mikäli luotonantaja muuttaa lainan euriborsidonnaiseksi korko on 6 kk euribor- korko vähennettynä 0,10 %-yksikön marginaalilla.

15.10.2022 alkaen korko on Kuntarahoituksen 6 kk viitekorko lisättyä 0,039 % -yksikön marginaalilla. Velallisella ei ole oikeutta muuttaa luoton viitekorkosidonnaisuutta ennen 15.10.2022. Lainalla on Porin kaupungin omavelkainen takaus.

LTT24 Porin kaupungin tertiäärilainat 2 732 097,82 €
Lainoille maksetaan korkoa vähintään 2 %, joka lasketaan lainapäämälle sekä siirtyneille osakepääomille, joka kirjattu ylikurssirahastoon sulautumisien yhteydessä sen hetken lain-säädännön mukaan.

Vastuut

- LTT32 Yhtiöllä on voimassa oleva kovenanttisitoumus Länsi-Suomen Osuuspankin kanssa, jossa Porin YH-Asunnot Oy:n omistusosuuden ja osakkeiden tuottaman äänivallan muutoksista on neuvoteltava pankin kanssa.
- LTT33 Yhtiöllä on pitkäaikainen vuokrasopimus Porin Haka Oy:n (2419902-6) kanssa jossa yhtiön toimisto sijaitsee osoitteessa Annankatu 8.

Leasingsopimuksista maksettavat määrät

LTT34	Seuraavalla tilikaudella maksettavat	12 945,60
	Myöhemmin maksettavat	<u>32 364,00</u>
		45 309,60

Muut taloudelliset vastuut, joita ei ole merkitty taseeseen

Arvonlisäverovastuu

LTT35	Tarkastusvastuu	31.12.2021	32 670,00 €
-------	-----------------	------------	-------------

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista tilikaudella 2021

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

Luettelo tositelajeista, säilytystavoista ja niiden välisestä yhteydestä:

Alkusaldo - AL

Tiliote - TI

Muistiotosite - MU

Ostoreskontran maksut - OM

Ostolaskut – OL

Myyntireskontran maksut - MR

Myyntilaskut – ML

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 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.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Pori 15 . päivänä helmikuuta 2022

PORIN YH-ASUNNOT OY

Esa J. ~~Wahlman~~, puheenjohtaja

Sinikka Alenius

~~Mari Karttunen~~-Sävelä

Katri Kiljunen

~~Jyry~~ki Levonen

Anssi Salmi

Pekka Träskelin

Ilkka Träskelin, toimitusjohtaja

Tilintarkastusmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Pori . päivänä . kuuta 2022

BDO Oy

Hanna-Leena Keskinen JHT, KHT

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

Hanna-Leena Keskinen

3d67f8f1-3017-4a9f-89fa-cf2d66d93e5e - 2022-02-25 13:58:42 UTC +02:00

BankID / MobileID - e8f86634-b8fb-4a4f-86e1-e1186275b5c9 - FI

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