

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Porin Winnovan yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Porin Winnovan (y-tunnus 2787242-3) 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 velvollisuuksiämme 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 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. 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 virheellisyyden 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 väärinkäyttöön 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 2023

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö


Hanna Keskinen
KHT, JHT

Tilinpäätös

1.1.2022 - 31.12.2022

Kiinteistö Oy Porin Winnova

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

Y-tunnus: 2787242-3

Säilytysaika 31.12.2032 asti.

Sisällysluettelo

Tase.....	2
Tuloslaskelma.....	4
Liitetiedot.....	5
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista.....	7
Tilinpäätöksen allekirjoitus.....	8

Tase

	31.12.2022	31.12.2021
T A S E		
V a s t a a v a a		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	0,00	195 656,11
Aineettomat hyödykkeet	0,00	195 656,11
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	48 339,20	48 339,20
Liittymismaksut	156 303,90	156 303,90
Rakennukset ja rakennelmat		
Asuin- ja toimistorakennukset	37 619 202,16	42 370 874,76
Rakennuksen koneet ja laitteet	206 990,57	262 433,89
Rakennukset yhteensä	37 826 192,73	42 633 308,65
Koneet ja kalusto	669 002,26	892 013,03
Muut aineelliset hyödykkeet	263 063,67	101 983,79
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	7 445,59	355 995,24
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	38 970 347,35	44 187 943,81
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	100,00	100,00
Sijoitukset yhteensä	100,00	100,00
Pysyvät vastaavat yhteensä	38 970 447,35	44 383 699,92
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	101 935,42	38 273,61
Myyntisaamiset	22 706,82	173 600,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2 916 076,29	1 685 015,97
Muut saamiset	95,97	109 372,05
Siirtosaamiset	36 528,41	0,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3 077 342,91	2 006 261,63
Saamiset yhteensä	3 077 342,91	2 006 261,63
Rahat ja pankkisaamiset	5 721 780,22	2 811 181,73
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	8 799 123,13	4 817 443,36
V a s t a a v a a y h t e e n s ä	47 769 570,48	49 201 143,28
V a s t a t t a v a a		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 500,00	2 500,00
Muut rahastot		

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	23 555 961,96	23 555 961,96
Muut rahastot yhteensä	23 555 961,96	23 555 961,96
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-6 297 827,71	-3 858 994,00
Tilikauden voitto/tappio	-240 829,17	-2 386 910,59
Oma pääoma yhteensä	17 019 805,08	17 312 557,37

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta	29 523 109,42	30 439 237,51
Pitkäaikaiset velat yhteensä	29 523 109,42	30 439 237,51

Lyhytaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta	893 178,72	1 050 803,64
Saadut ennakot	0,00	140 000,00
Ostovelat	140 072,96	140 732,46
Muut velat	20 410,91	110 310,35
Siirtovelat	172 993,39	7 501,95
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 226 655,98	1 449 348,40
Vieras pääoma yhteensä	30 749 765,40	31 888 585,91
Vastattava yhteensä	47 769 570,48	49 201 143,28

Tuloslaskelma

	1/2022 - 12/2022	1/2021 - 12/2021
TULOSLASKELMA		
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	3 755 795,81	3 068 252,32
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	3 755 795,81	3 068 252,32
Muut kiinteistön tuotot	306 907,65	107 491,93
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-15 640,00	-4 892,50
Muut henkilösivukulut	-162,02	-13,07
Henkilöstökulut yhteensä	-15 802,02	-4 905,57
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 894 050,63	-2 929 091,47
Poistot yhteensä	-1 894 050,63	-2 929 091,47
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-107 175,27	-102 924,29
Käyttö ja huolto	-333 405,26	-325 440,34
Ulkoalueiden huolto	-3 250,00	-3 504,65
Siivous	-1 398,88	-2 688,77
Lämmitys	-138 781,61	-98 546,44
Vesi ja jätevesi	-31 838,45	-32 792,36
Sähkö ja kaasu	-26 551,54	-23 166,22
Jätehuolto	-7 573,42	-5 680,88
Vahinkovakuutukset	-39 976,11	-36 349,73
Vuokrat ja vastikkeet	-233 895,66	-170 625,00
Kiinteistövero	-524 722,72	-449 645,83
Korjaukset	-533 657,09	-1 215 067,87
Muut hoitokulut	-219 919,91	-64 406,15
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-2 202 145,92	-2 530 838,53
Muut kulut yhteensä	-2 202 145,92	-2 530 838,53
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	-49 295,11	-2 289 091,32
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	4 590,78	827,22
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-196 124,84	-98 646,49
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-191 534,06	-97 819,27
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-240 829,17	-2 386 910,59
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-240 829,17	-2 386 910,59

LIITETIEDOT

Yhtiö on Porin kaupungin 100 %:sti omistama tytäryhtiö.

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

Professorintie 5 C rakennusvaihe 1 on käynnissä ja rakennustyöt ovat aikataulussa sekä budjetissa. Arvioitu valmistuminen 08 /2023. Rakennustyön rahoittajaksi valikoitui kilpailutuksen jälkeen SEB Oy, rahoitusmuotona rakennus-leasing. Projektiaikainen erilliskululaskutus tapahtuu yhtiön kassavaroin ja tästä muodostuu projektin valmistuttua vuokralaiselle täysimääräinen pääomavuokran osa. Rakennus-leasing kokonaisuudessaan muodostuu rahoitusyhtiön kanssa sovitusta rahoitusbudjetista, urakoitsijoiden veloituksista, rahoittajan toimintaohjeen mukaisista hyväksytyistä erillislaskutuksista ja rakennushankkeen kohdekiinteistön myynnistä. Rakennus myytiin 28.2.2022.

Tiedepuisto Kampukseen tehtiin vuoden aikana uusi jakelukeittiö, jonka kokonaisuuden rakentaminen tapahtui yhtiön kassavaroin. Rakentamisen kulut sovittiin veloitettavaksi vuokralaiselta ns. kertalaskutuksena

Käyttöomaisuuden arvostus ja poistot

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

Oma pääoma

	2022	2021
Osakepääoma	2 500,00	2 500,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	€ 2 500,00	€ 2 500,00
SVOP rahasto	23 555 961,96	23 555 961,96
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-6 245 904,59	-3 858 994,00
Edellisen tilikausien voittovaroihin kirjattu	-51 923,12	0,00
Tilikauden voitto/tappio	-240 829,17	-2 386 910,59
Vapaa pääoma yhteensä	€ 17 017 305,08	€ 17 310 057,37
Oma pääoma yhteensä	€ 17 019 805,08	€ 17 312 557,37
Yhtiön jakokelpoiset varat	€ 17 017 305,08	€ 17 310 057,37

Kiinteistövero vuodelta 2021 on kirjattu yhtiön omaan pääomaan edellisten tilikausien voitto/tappio- tilille.

VUOSIVOITON KÄYTTÄMINEN

Tilikaudella syntyi tappiota 240.829,17 €. Hallitus esittää, että tilikaudelta ei jaeta osinkoa ja tilikauden tappio jätetään yhtiön omaan pääomaan.

PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

Yli 5 vuoden kuluttua erääntyvät pitkäaikaiset velat

LTT 1 € 26 175 628,15**Vakuudet:**

Vakuuslaji	Vakuus	Kenen puolesta
Kiinteistökiinnitykset	19805380,15	omasta puolesta

Muut taloudelliset vastuut, joita ei ole merkitty taseeseen

Arvolisäverovastuu	LTT 2	
Tarkastusvastuu	31.12.	3 522 494,32

Leasing-vastuut

SEB-Leasing	2023	135 821,13
	2024-	2 598 872,64

Leasingsopimus nro 661241 on väliaikaisvuokrakaudella ja sen arvon on EUR 17.000.000,00 (alv 0%)
Väliaikaisvuokrakaudella 31.12.2022 mennessä maksettujen ennakkomaksujen ja muiden maksujen määrä on EUR 11.102.834,28 (alv 0%)

Taseen ulkopuoliset sitoumukset

12.1 Omistuksen pysyvyys Leasingyhtiö edellyttää, että: (i) Porin kaupunki omistaa ja hallitsee yli 50 % Asiakkaan osakepääomasta ja äänivallasta; ja LEASINGSOPIMUS 16 (25) (ii) suomalaiset kunnat omistajat ja hallitsevat suoraan tai välillisesti 100 % Asiakkaan osakepääomasta ja äänivallasta koko tämän Sopimuksen voimassaoloajan.

Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Ei olennaisia tapahtumia tilikauden päättymisen jälkeen.

Yhtiön osakkeet

Yhtiöllä on 3100 osaketta. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista tilikaudella 2022

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

Liitetietositteet - LT

Kaikki aineisto säilytetään sähköisessä muodossa varmuuskopioineen.

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

Tiliotteet tiliöidään kirjanpitoon tiliotetositteella kuukausittain.

Muistiotositteet kirjatataan kirjanpitoon käsin.

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

Vuokrateskontran tavoitteet ajetaan kirjanpitoon kuukausittain, suoritukset pankin viiteaineistosta välitiliä käyttäen kuukausittain, viitteettömät suoritukset kirjataan käsin tiliotteelta vuokrateskontraan.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan allekirjoitukset tilinpäätökseen:

Porissa . päivänä . kuuta 2023

KIINTEISTÖ OY PORIN WINNOVA

Maarit Lepomäki, puheenjohtaja

Sari Nyberg-Tuominen

Pasi Rainiola

Jukka-Pekka Tahkonieniemi

Toni Tuomi

Timo Rantanen, toimitusjohtaja

Tilintarkastusmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Porissa . päivänä . kuuta 2023

BDO Oy

Hanna-Leena Keskinen, KHT,JHT

THE SIGNATURES ARE ELECTRONICALLY SIGNED
THESE SIGNATURES ARE ELECTRONICALLY SIGNED

TIETOKONEKÄSITTELYN KÄSITTELYTILIT
TIETOKONEKÄSITTELYN KÄSITTELYTILIT

THESE SIGNATURES ARE ELECTRONICALLY SIGNED
THESE SIGNATURES ARE ELECTRONICALLY SIGNED

TIMO UNTAMO RANTANEN

ef0f67cb-9747-4dd3-a730-fdddc1e84711 - 2023-03-08 17:41:09 UTC +02:00
BankID / MobileID - fb9b6366-db09-4919-b726-72aea4129f7d - FI

MAARIT LEPOMÄKI

a6311581-4324-4328-bae7-9b9055ce553e - 2023-03-08 18:07:30 UTC +02:00
BankID / MobileID - 6cbb971b-3d3b-4e4d-974f-6caf85a036e0 - FI

TONI VALTTERI TUOMI

22b55e24-c53a-4f0f-ab3a-f16cc6eea6b4 - 2023-03-08 18:09:54 UTC +02:00
BankID / MobileID - 466742d2-13b1-4185-a13d-fe5f967cce51 - FI

PASI JUHANI RAINIOLA

0f7a292-074c-4f5b-b24e-5870ba037f2d - 2023-03-08 20:34:47 UTC +02:00
BankID / MobileID - c1e1473c-5df2-4015-a9c8-60c10e7422df - FI

Jukka-Pekka Tahkoniemi

5f4d0a00-f36d-43fa-8bf5-a1622f131320 - 2023-03-09 08:21:12 UTC +02:00
BankID / MobileID - 5e51bba2-c162-423c-9823-f4449c3384fb - FI

SARI ANNIKKI NYBERG-TUOMINEN

e9907df9-fecd-4b12-8c3f-5a55b93d3977 - 2023-03-09 10:25:52 UTC +02:00
BankID / MobileID - b05fcea1-1f86-49d3-a902-7aed1519db75 - FI

Hanna-Leena Keskinen

29a1ad6d-fdb8-4bd3-9637-363fd811543b - 2023-03-15 13:07:12 UTC +02:00
BankID / MobileID - 089d7ce2-48c0-48d0-ada9-a7187b63110b - 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
frihedsberovende