

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Porin Jäähallin yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Porin Jäähallin (y-tunnus 2610704-1) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2025. 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. Käsitksemme 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 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 aiheutta 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.

Porissa 16. maaliskuuta 2026

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

Heidi Puputti
KHT

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document 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

2b90b18f-d336-4efe-99b4-0746f8b294f4 - 2026-03-16 15:52:10 UTC +02:00
BankID / MobileID - 5dfef9a2-cd5a-4320-b4a8-a22cd36c71ac - 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

1.1.2025 - 31.12.2025

Kiinteistö Oy Porin Jäähalli

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

Y-tunnus: 2610704-1

Säilytysaika 31.12.2035 asti.

KIINTEISTÖ OY PORIN JÄÄHALLI

SISÄLLYSLUETTELO

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

31.12.2025

31.12.2024

T A S E

V a s t a a v a a

PYSYVÄT VASTAAVAT

Alneettomat hyödykkeet

Muut alneettomat hyödykkeet	0,00	2 000,00
Alneettomat hyödykkeet	0,00	2 000,00

Alneelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	14 697,76	14 697,76
Rakennukset ja rakennelmat		
Asuin- ja toimistorakennukset	8 817 729,80	9 359 390,87
Rakennuksen koneet ja laitteet	535 307,49	713 743,32
Rakennukset yhteensä	9 353 037,29	10 073 134,19
Koneet ja kalusto	8 267,06	11 022,75
Muut alneelliset hyödykkeet	82 864,63	93 222,71
Ennakkomaksut ja keskenäiset hankinnat	1 919,40	0,00
Alneelliset hyödykkeet yhteensä	9 460 786,14	10 192 077,41

Sijoitukset

Muut saamiset	110 295,96	110 295,96
Sijoitukset yhteensä	110 295,96	110 295,96
Pysyvät vastaavat yhteensä	9 571 082,10	10 304 373,37

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	27 940,89	20 264,86
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	160 129,60	143 355,04
Muut saamiset	0,52	6,29
Siirtosaamiset	20 966,77	0,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	209 038,78	163 626,19
Saamiset yhteensä	209 038,78	163 626,19
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	209 038,78	163 626,19

V a s t a a v a a y h t e e n s ä

9 780 118,88 **10 467 999,56**

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	3 697 500,00	3 697 500,00
Muut rahastot yhteensä	3 697 500,00	3 697 500,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	1 887 066,92	1 839 404,06
Oma pääoma yhteensä	5 687 066,92	5 639 404,06

VIERAS PÄÄOMA

Pitkääkäinen

Lainat rahoituslaitoksilta	3 264 000,00	4 015 783,00
Pitkääkaiset velat yhteensä	3 264 000,00	4 015 783,00

Lyhytaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta	751 783,00	751 786,00
Ostovelat	94 698,41	97 635,51
Muut velat	56 084,85	27 938,77
Siirtovelat	26 485,70	35 452,22
Lyhytaikaiset velat yhteensä	929 051,96	912 812,50

Vieras pääoma yhteensä

4 193 051,96 **4 928 595,50**

V a s t a t t a v a a y h t e e n s ä

9 780 118,88 **10 467 999,56**

Kiinteistö Oy Porin Jäähalli
2610704-1

TULOSLASKELMA	1/2025 - 12/2025	1/2024 - 12/2024
LIIKEVAIHTO		
Myyntituotot	1 397 025,72	1 083 403,20
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	1 397 025,72	1 083 403,20
Muut kiinteistön luotot	21 866,81	1 622,79
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-6 570,00	-6 250,00
Muut henkilösivukulut	-20,20	-13,92
Henkilöstökulut yhteensä	-6 590,20	-6 263,92
Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot	-735 210,67	-843 685,29
Poistot yhteensä	-735 210,67	-843 685,29
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Häällinto	-46 233,12	-45 838,20
Käyttö ja huolto	-180 935,44	-163 814,12
Ulkoalueiden huolto	-11 327,26	-17 120,95
Siivous	-79 788,78	-66 601,34
Lämmitys	-146 805,07	-164 958,04
Vesi ja jätevesi	-17 911,20	-19 048,52
Sähkö ja kaasu	-269 664,00	-290 157,13
Jätehuolto	-2 853,65	-495,00
Vahinkovakuutukset	-7 650,09	-7 076,39
Vuokrat ja vastikkeet	-4 130,31	-3 771,21
Kiinteistövero	-48 515,39	-48 273,26
Korjaukset	-524 277,73	-127 146,98
Muut hoitokulut	-121 997,26	-58 354,44
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-1 462 089,30	-1 012 655,58
Muut kulut yhteensä	-1 462 089,30	-1 012 655,58
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-784 997,64	-777 578,80
Raholtustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja raholtustuotot	980 292,02	1 076 413,68
Korkokulut ja muut raholtuskulut	-195 294,38	-298 834,88
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	784 997,64	777 578,80
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	0,00	0,00

KIINTEISTÖ OY PORIN JÄÄHALLI

LIIKETIEDOT

Yhtiö kuuluu Porin kaupunkikonserniin. Porin kaupungin omistusosuus on 100 %.

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

Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta ja perii arvonlisäverollista vastiketta.

Yhtiö on rekisteröity kaupparekisteriin 3.4.2014.

Vertailukelpoisuus

Kirjanpito-ohjelman muutoksesta johtuen osa tuloslaskelman kulutileistä on vaihtanut paikkaa tuloslaskelmassa. Päättynyt ja edellinen tilikausi ovat vertailukelpoiset.

Käyttöomaisuuden arvostus ja poistot

Yhtiö ei kirjanpidossa tee suunnitelman mukaisia poistoja.

Aineettomiin oikeuksiin kirjattu pihatyöt poistetaan vaikutusaikanaan tasapoistoin 10 vuodessa. 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

	2025	2024
Omapääoma		
Osakepääoma	2 500,00	2 500,00
Sidottu oma pääoma	2 500,00	2 500,00
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	3 697 500,00	3 697 500,00
Edellisten tilikausien voitto / tappio	1 839 404,06	1 839 404,06
Oikaisu ed tk voittovaroihin/sähköverot 2022-2024	47 662,86	0,00
Tilikauden voitto / tappio	0,00	0,00
Vapaa oma pääoma	5 584 566,92	5 536 904,06
Omapääoma yhteensä	5 587 066,92	5 539 404,06
Yhtiön jakokelpoiset varat	5 584 566,92	5 536 904,06

YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiöllä on 10 000 osaketta. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

VUOSIVOITON KÄYTTÄMINEN

Tilikauden tulos 0,00 €. Hallitus esittää, että tilikaudelta 1.1.2025 - 31.12.2025 ei jaeta osinkoa.

KIINTEISTÖ OY PORIN JÄÄHALLI

Yli 5 vuoden kuluttua erääntyvät pitkäaikaiset velat

LTT 1

Yli 5v kuluttua erääntyviä pitkäaikaiset velat

256 856,00 €

Annetut vakuudet

LTT 2

Vakuuslaji	Vakuus	Kenen puolesta
Kiinteistökiinnitykset	3 501 500,00	omasta
Konventtisitoumus: Länsi-Suomen Osuuspankki		

Kiinteistökiinnitykset	514 283,00	omasta
------------------------	------------	--------

Lainalla 80 % takaus Porin kaupungilta

Konventtisitoumus: Länsi-Suomen Osuuspankki

LTT 3

Pitkäaikaisiin vieraisiin pääomiin liittyy kovenantisitoumus (30.7.2014) enemmistöomistuksen pysyvyydestä. Porin kaupungin omistusosuus K Oy Porin Jäähallissa (2610704-1) ei saa laskea alle 51 prosentin ilman pankin hyväksyntää ja mikäli ehtoja rikotaan, pankilla on oikeus irtisanoa lainasopimus.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan allekirjoitukset:

Porissa 4. päivänä helmikuuta 2026

KIINTEISTÖ OY PORIN JÄÄHALLI

Liisa Laurila, puheenjohtaja

Mirva Heino, varapuheenjohtaja

Vesa Holopainen, jäsen

Heikki Santavuo, jäsen

Toni Wahlman, toimitusjohtaja

Tilintarkastusmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Porissa . päivänä . kuuta 2026

BDO Oy

Heidi Puputti, KHT

This document contains 7 pages before this page
Dokumentet inneholder 7 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 7 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 7 sider før denne side

Detta dokument innehåller 7 sidor före denna sida

Toni Esa Juhani Wahlman

Kiinteistö Oy Porin Jäähalli, FI26107041, c/o Porin YH-Asunnot Oy, Annankatu 8, 28100, Pori

633fd949-1503-4fc3-9ecc-72af96eabfe8 - 2026-02-05 10:24:24 UTC +02:00

BankID / MobileID - fa208150-458d-4be5-9bfb-6a7bc1340d08 - FI

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

KALLE VESA LASSI HOLOPAINEN

bc0abb45-d50e-417e-a9f8-10a6e5b8ddee - 2026-02-05 11:07:00 UTC +02:00

BankID / MobileID - eeb97562-35e8-4942-ada7-571dbf76e622 - FI

Liisa Anna-Maria Laurila

2ba2d1d7-f4ea-4a57-82c0-ad56702e6559 - 2026-02-05 12:00:36 UTC +02:00

BankID / MobileID - 7511adea-7417-4a48-a163-e6dcfecaf93c - FI

Mirva Marketta Maria Heino

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Pori

7876a568-6ac7-4f52-9abb-3ac96c726bca - 2026-02-06 13:23:46 UTC +02:00

BankID / MobileID - 56794b6d-5c59-44f0-8b24-58fd7269d278 - FI

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

HEIKKI JUHANI SANTAVUO

286253c4-1d18-4c1f-99d5-eb74342eb053 - 2026-02-12 19:02:33 UTC +02:00

BankID / MobileID - dc7b9254-5cf6-4d9a-8ce6-dfc0c73c1584 - FI

Heidi Sarita Anneli Puputti

BDO Oy, FI27760894, Porkkalankatu 3, 00180, Helsinki

c0e77539-fd25-4f17-b2b9-8724d11ef5f2 - 2026-03-16 15:52:10 UTC +02:00

BankID / MobileID - 5dfef9a2-cd5a-4320-b4a8-a22cd36c71ac - FI

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberovende