

# Tilinpäätös

1.1.2023 - 31.12.2023

Porin YH-Asunnot Oy

Osoite:  
Annankatu 8, 28100 PORI

Y-tunnus: 0887796-6

Säilytysaika 31.12.2033 asti.

## **PORIN YH-ASUNNOT OY**

### **Sisällysluettelo:**

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

**TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2023**

**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 1 641 asuinhuoneistoa, joiden yhteinen  
asuinpinta-ala on 81 801,4 m<sup>2</sup>.

Muut vuokrattavat tilat

Yhtiöllä on muita vuokrattavia tiloja 15 378,5 m<sup>2</sup>.

**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 2023 kuuluneet:

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

Hallitus on kokoontunut 9 (yhdeksän) kertaa.

Yhtiö noudattaa lakia yhteishallinnosta vuokrataloissa. Aukkaat ovat valinneet alueellisesti tilikaudelle 2023 edustajikseen Jukka Hellströmin, Kari Kämäräisen, Mikko Sinisalon ja Olli Ojalan.

Yhtiön toimitusjohtajana toimii Jouni Lampinen.

Porin kaupungin edustajana hallituksen kokouksissa on toiminut 1.3. alkaen vt. Rahoitusjohtaja Lauri Kilkku

Yhtiön hallituksen työvaliokuntaan ovat vuonna 2023 kuuluneet:

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

## YHTIÖN TILINTARKASTAJAT

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut vuonna 2023 BDO Oy päävastuullisena tarkastajana Heidi Puputti, KHT

## KONSERNITIEDOT

Yhtiö kuuluu Porin kaupunkikonserniin ja muodostaa alakonsernin seuraavien yhtiöiden kanssa.

	omistus- osuus	Tase M€	asuntoja kpl	toiminta
Porin Erityiskiinteistöt Oy	100 %	10,0	173	erityisasuminen
Porin Palvelukiinteistöt Oy	100 %	20,2	325	erityisasuminen
Asunto Oy Porin Säveltäjänlinna	98 %	6,2	88	vuokra-asuminen
Asunto Oy Porin Polkkapuisto	100 %	1,1	18	vuokra-asuminen
Kiinteistö Oy Porin Päiväkodit	100 %	11,0	-	päiväkoti
Kiinteistö Oy Porin Annankatu 8	72 %	6,3	38	vuokra-asuminen
Porin Haka Oy	100 %	13,1	64	vuokraus
Asunto Oy Porin Otavan Kruunu		12,2	63	vuokraus
Kaarisillan Koulu Oy	100 %	11,0	-	koulu
Porin Rakennuttaja Oy	100 %	0,3	-	rakennuttaminen

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

## TILIKAUDEN OLENNAISET TAPAHTUMAT

Yhtiön uutena toimitusjohtajana aloitti 1.3.2023 alkaen KTM Jouni Lampinen. Edellinen toimitusjohtaja Ilkka Träskelin jäi eläkkeelle kesällä 2023.

Porin kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden omistajapoliittinen ohjelman 16.10.2023, jonka mukaan kaupungin tavoitteena on keskittää kaupunkikonsernin omistamien asuntojen omistus ja hallinta Porin YH-Asunnot Oy:lle.

Huomattavimmat korjaustyöt kohdistuivat seuraavasti:

Vapautuneiden asuntojen huoneistokorjaukset.

Useat vesivahinkokorjaukset.

Yksittäisten asuntojen lattiaita vaihdettiin vinyylipinnoitteisiksi.

Leppäkorventie 4-6, neljännen talon vesikatto uusittiin sekä kolmanteen taloon laitettiin huoneistokohtainen ilmastointi.

Isouusikatu 1 ja 3 ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen.

Kiinteistöjen lukitusjärjestelmien modernisointia jatkettiin.

## OLENNAISIMMAT TUNNUSLUVUT

	2023	2022	2021
Liikevaihto	14 570	14 650	14 349
Liikevoitto	449	1 988	873
Liikevoitto % liikevaihdosta	3 %	14 %	6 %
Quick ratio (Arava)	1,5	2,1	2,3
Oman pääoman tuotto-%	-8,8	20,9	3,8
Omavaraisuusaste-%	9,8	9,9	9,6

## TOIMINNALLISET RISKIT

Merkittävin toiminnallinen riski liittyy asuntojen käyttöasteeseen. Toiminnassa täytyy ottaa huomioon inflaatiokehitys toimintaympäristön muutokset ja niiden vaikutukset kysyntään. Vuonna 2023 edelleen voimistunut sekä korkojen nousu on aiheuttanut kustannuspainetta kaikelle toiminnalle, mutta erityisesti peruskorjaustoiminnalle, jotta pysytään budjetin raameissa.

Asuntojen tyhjääkäyttöä 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 ja sekä luottotappioiden lisääntyminen ovat yhtiölle myös rahoitusriskejä.

Korkokulujen osalta Porin YH-Asunnot Oy on hallinnut korkoriskiä sitomalla lainakannasta n. 24 % kiinteään korkoon, n. 5 % valtiokonttorin lainoihin, 71 % erityyppisiin vaihtuvakorkosidonnaisuuksiin.

## **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-, 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 2022, 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 eli tarjonta ylittää kysynnän. Tilanne on ollut näin jo useita vuosia ja odotuksena on tilanteen jatkuminen haasteellisena edelleen.

Inflaatio on ollut pitkään yli EKP:n 2 %:n tavoitetason euroalueella ja inflaationäkymään liittyy merkittävää epävarmuutta erityisesti geopolitiikastakin johtuen.

Inflaation hidastuminen voi olla pitkäkestoinen prosessi ja siitä syystä korkotasokin voi säilyä pitkään korkeana ja korkoliikkeet suurina. Tämä korostaa korkotason suojaamisen tärkeyttä.

Mahdollinen uudisrakentaminen toteutetaan pääosin tytäryhtiöiden toteuttamana.

## TIEDOT OLENNAISISTA TAPAHTUMISTA TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Porin kaupungin ja Porin YH-Asunnot Oy:n kesken on tarkoitus solmia ostopalvelusopimus, jonka perusteella Porin kaupunki hankkisi asumisneuvontatoimintaa ostopalveluna Porin YH-Asunnot Oy:ltä.

Yhtiössä aloittaa työsuhteessa uusi isännöitsijä 1.2.2024 alkaen.

## TUTKIMUS- JA TUOTEKEHITYSMENOT

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

## YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiön osakepääoma jakautuu seuraavasti:

		2023	2022
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 9.170.042,47 € vakuudeksi kiinteistökiinnityksiä yhteensä 8.152.668 €.

## VUOSIVOITON KÄYTTÄMINEN

Tilikaudella syntyi tappiota 290 495,93 €. Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta ja tilikauden tulos jätetään yhtiön omaan pääomaan.

**TASE**

	31.12.2023	31.12.2022
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
Muut aineettomat hyödykkeet	1 106,52	1 936,56
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa- ja vesialueet	1 835 888,57	1 956 851,12
Liittymismaksut	333 228,39	754 840,70
Rakennukset ja rakennelmat	37 763 916,74	39 991 068,51
Rakennusten koneet ja laitteet	34 044,50	50 284,65
Koneet ja kalusto	<u>31 529,94</u>	84 472,72
	39 998 608,14	42 837 517,70
<b>Sijoitukset</b>		
Osakkeet	21 384 175,53	20 348 205,29
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>61 383 890,19</b>	<b>63 187 659,55</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Saamiset</b>		
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Saamiset kiinteistön tuotoista	229 801,53	247 381,33
Myyntisaamiset	122 961,96	134 835,71
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 283 111,88	2 946 304,55
Muut saamiset	63 446,96	2,58
Siirtosaamiset	<u>23 963,17</u>	<u>14 578,31</u>
	1 723 285,50	3 343 102,48
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	<u>996 174,31</u>	<u>271 084,05</u>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>2 719 459,81</b>	<b>3 614 186,53</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>64 103 350,00</b>	<b>66 801 846,08</b>



## TASE

	31.12.2023		31.12.2022	
<b>VASTATTAVAA</b>				
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
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>-290 495,93</u>	6 234 207,47	<u>0,00</u>	6 524 703,40
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>				
Vapaaehtoiset varaukset		20 449 982,86		20 749 982,86
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
<b>Pitkäaikainen</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	27 819 730,36		29 907 264,85	
Tertiäärilainat	2 732 097,82		2 732 097,82	
Valtiokonttorilainat	<u>1 327 516,23</u>	31 879 344,41	<u>1 515 887,93</u>	34 155 250,60
<b>Lyhytaikainen</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	3 305 357,82		3 051 361,49	
Valtiokonttorilainat	197 446,87		315 096,71	
Saadut ennakot	147 151,48		588 262,60	
Ostovelat	455 920,63		605 945,73	
Muut velat	721 615,22		184 731,62	
Siirtovelat	<u>712 323,24</u>	5 539 815,26	<u>626 511,07</u>	5 371 909,22
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>37 419 159,67</b>		<b>39 527 159,82</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>64 103 350,00</b>		<b>66 801 846,08</b>

## TULOSLASKELMA

1.1.2023 - 31.12.2023

	2023	2022
<b>LIKEVAIHTO</b>	<b>14 570 032,57</b>	<b>14 650 376,28</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	105 959,73	502 529,95
Henkilöstökulut	-1 806 678,87	-1 730 489,88
Poistot ja arvonalentumiset	-2 283 947,85	-2 291 392,08
Liiketoiminnan kulut	-10 135 871,21	-9 142 808,33
<b>LIKEVOITTO / TAPPIO</b>	<b>449 494,37</b>	<b>1 988 215,94</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-997 531,98	-624 776,80
<b>VOITTO / TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>	<b>-548 037,61</b>	<b>1 363 439,14</b>
<b>VOITTO / TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>-548 037,61</b>	<b>1 363 439,14</b>
Tilinpäätössiirrot	300 000,00	-1 248 834,40
Verot	-42 458,32	-114 604,74
<b>TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO</b>	<b>-290 495,93</b>	<b>0,00</b>

**RAHOITUSLASKELMA**

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Myynnistä saadut maksut	14 570 032,57	14 650 376,28
Muut kiinteistön tuotot	105 959,73	502 529,95
Maksut liiketoiminnan kuluista	-11 942 550,08	-10 873 298,21
Maksu muista liiketoiminnan kuluista	0,00	0,00
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>2 733 442,22</b>	<b>4 279 608,02</b>
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-1 105 827,25	-666 606,67
Saadut korot ja muut tuotot liiketoiminnasta	83 118,87	14 839,38
Saadut osingot	25 176,40	26 990,49
<b>Rahavirta ennen veroja</b>	<b>1 735 910,24</b>	<b>3 654 831,22</b>
Tilikauden verot	-42 458,32	-114 604,74
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>1 693 451,92</b>	<b>3 540 226,48</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-20 230,00	285,00
Luovutustulot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	154 409,44	0,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	-35 190,00	0,00
Rahastoinnit muihin sijoituksiin	-579 167,93	-574 992,41
Luovutustulot muista sijoituksista	0,00	0,00
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-480 178,49</b>	<b>-574 707,41</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Lyhytaikaisten saamisten muutos	-43 375,69	-49 643,46
Lyhytaikaisten velkojen muutos	31 559,55	107 976,65
Pitkäaikaisten lainojen nostot	1 200 000,00	1 000 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-3 339 559,70	-4 019 323,54
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-2 151 375,84</b>	<b>-2 960 990,35</b>
<b>Rahavarojen muutos lisäys + vähennys -</b>	<b>-938 102,41</b>	<b>4 528,72</b>
Rahavarat tilikauden alussa	3 217 388,60	3 212 859,88
Rahavarat tilikauden lopussa	2 279 286,19	3 217 388,60
<b>Rahavarojen muutos lisäys + vähennys -</b>	<b>-938 102,41</b>	<b>4 528,72</b>

**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 vastavien hyödykkeiden hankintamenot, joiden todennäköinen taloudellinen käyttöaika on alle 3 vuotta, sekä pienhankinnat on kirjattu kokonaisuudessaan hankintalukauden kuluksi.

**Vuosien 2022 ja 2023 taseen vertailukelpoisuus**

Vuosien 2022 ja 2023 taseen luvut eivät ole vertailukelpoiset liittymismaksujen osalta. Palautuskelpoiset liittymät on siirretty ryhmään sijoitukset/muut saamiset.

**Liikevaihto**

Toimialoittainen jakauma:		2023	2022
LTT1	Vuokraustoiminta	14 289 322,19	14 435 627,38
	- tyhjät asunnot	-911 771,74	-934 572,99
	Isännöinti	903 232,76	863 481,64
	Rakennuttaminen	289 249,36	285 840,25
		<u>€ 14 570 032,57</u>	<u>€ 14 650 376,28</u>
<b>Muut kiinteistön tuotot</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
LTT2	Muut kiinteistön tuotot	105 959,73	502 529,95
	Arvopapereiden myynnit	0,00	0,00
		<u>€ 105 959,73</u>	<u>€ 502 529,95</u>

Muut kiinteistön tuotot sisältää Kasvihuoneenkatu 1-3 kiinteistön myynnistä aiheutuneet tuotot eli myyntivoitto sekä uudelta omistajalta veloitetut lämpö-, sähkö- ja vesikustannukset ajalta 1.1.-31.3.2023.

**Henkilöstökulut**

	2023	2022
Palkat ja palkkiot	1 360 848,36	1 302 923,76
Eläkekulut	236 104,14	234 084,86
Muut henkilöstökulut	209 726,37	193 481,26
	<u>€ 1 806 678,87</u>	<u>€ 1 730 489,88</u>
LTT3 Yhtiön hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot	<u>€ 180 855,57</u>	<u>€ 166 584,52</u>

Yhtiön palveluksessa on ollut keskimäärin 23 hlöä 23 hlöä

**Käyttöomaisuuden poistot**

Asuinrakennukset	2 193 704,88	2 197 228,56
Koneet ja laitteet	89 412,93	93 333,48
Muut pitkävaikuttiset menot	830,04	830,04
<b>Yhteensä</b>	<u>€ 2 283 947,85</u>	<u>€ 2 291 392,08</u>

**Tilintarkastajien palkkiot**

Tilintarkastuspalkkiot	12 767,77	14 255,60
Veroneuvonta	10 200,12	8 075,55
	<u>€ 22 967,89</u>	<u>€ 22 331,15</u>

**Rahoitustuotot ja -kulut**

Korkotuotot	83 118,87	14 839,38
Osinkotuotot	25 176,40	26 990,49
Korkokulut	1 104 001,05	663 147,89
Pankin rahoituskulut	1 826,20	3 458,78
	<u>€ 997 531,98</u>	<u>€ 624 776,80</u>

**Pysyvien vastaavien erittely****Aineettomat hyödykkeet****Muut aineettomat hyödykkeet**

Hankintameno	1.1.	1 936,56
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
Siirrot erien välillä		<u>0,00</u>

Hankintameno	31.12.	1 936,56
Tilikauden poisto		-830,04
<b>Kirjanpitoarvo</b>	<b>31.12.</b>	<b>1 106,52</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
<b>Maa-alueet</b>		
Hankintameno	1.1.	1 956 851,12
Lisäykset		0,00
Vähennykset		-120 962,55
Hankintameno	31.12.	1 835 888,57
<b>Kirjanpitoarvo</b>	<b>31.12.</b>	<b>1 835 888,57</b>
<b>Liittymät</b>		
Hankintameno	1.1.	754 840,70
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
Siirrot erien välillä		-421 612,31
Hankintameno	31.12.	333 228,39
<b>Kirjanpitoarvo</b>	<b>31.12.</b>	<b>333 228,39</b>
<b>Rakennukset</b>		
Hankintameno	1.1.	39 991 068,51
Lisäykset		0,00
Vähennykset		-33 446,89
Siirrot erien välillä		0,00
Hankintameno	31.12.	39 957 621,62
Tilikauden poisto		-2 193 704,88
<b>Kirjanpitoarvo</b>	<b>31.12.</b>	<b>37 763 916,74</b>
<b>Rakennuksen koneet ja laitteet</b>		
Hankintameno	1.1.	50 284,65
Lisäykset		20 230,00
Vähennykset		0,00
Siirrot erien välillä		0,00
Hankintameno	31.12.	70 514,65
Tilikauden poisto		-36 470,15
<b>Kirjanpitoarvo</b>	<b>31.12.</b>	<b>34 044,50</b>

**Koneet ja kalusto**

Hankintameno	1.1.	84 472,72
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
Siirrot erien välillä		0,00
Hankintameno	31.12.	<u>84 472,72</u>

Tilikauden poisto		<u>-52 942,78</u>
<b>Kirjanpitoarvo</b>	31.12.	<b><u>31 529,94</u></b>

**Aineettomat hyödykkeet yhteensä**

Hankintameno	1.1.	1 936,56
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
Siirrot erien välillä		0,00
Hankintameno	31.12.	<u>1 936,56</u>

Tilikauden poisto		<u>-830,04</u>
<b>Kirjanpitoarvot yhteensä</b>	31.12.	<b><u>1 106,52</u></b>

**Aineelliset hyödykkeet yhteensä**

Hankintameno	1.1.	42 837 517,70
Lisäykset		20 230,00
Vähennykset		-154 409,44
Siirrot erien välillä		-421 612,31
Hankintameno	31.12.	<u>42 281 725,95</u>

Tilikauden poisto		<u>-2 283 117,81</u>
<b>Kirjanpitoarvot yhteensä</b>	31.12.	<b><u>39 998 608,14</u></b>

**Sijoitukset**  
LTT4

**Osuudet omistusyhteisyrityksissä**

Hankintameno	1.1.	752 381,67
Siirrot erien välillä		7 400,30
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
Hankintameno	31.12.	<u>759 781,97</u>

**Tytäryhtiöosakkeet**

Hankintameno	1.1.	18 079 243,68
Lisäykset		614 357,93
Vähennykset		0,00
<b>Hankintameno</b>	<b>31.12.</b>	<b>18 693 601,61</b>

**Muut osakkeet ja osuudet**

Hankintameno	1.1.	1 516 579,94
Siirrot erien välillä		-7 400,30
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
<b>Hankintameno</b>	<b>31.12.</b>	<b>1 509 179,64</b>

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

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

**Sijoitukset yhteensä**

Hankintameno	1.1.	20 348 205,29
Siirrot erien välillä		421 612,31
Lisäykset		614 357,93
Vähennykset		0,00
<b>Hankintamenot</b>	<b>31.12.</b>	<b>21 384 175,53</b>

**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	
LTT5	Kotipaikka	Pori
	Omistusosuus	21,6 %
	Oma pääoma	2 565 700,28
	Tilikauden tulos	-38 753,01
	Kirjanpitoarvo	752 381,67
	Satakunnan YH-Rakennuttaja Oy	
LTT6	Kotipaikka	Pori
	Omistusosuus	46,3 %
	Oma pääoma	755 305,64
	Tilikauden tulos	71 648,50
	Kirjanpitoarvo	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

<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			
	Saamiset kiinteistön tuotoista	0,00	26 353,53
LTT7	Myyntisaamiset	70 042,35	94 947,68
LTT8	Konsernipankkitilit	1 283 111,88	2 946 304,55
		<u>€ 1 353 154,23</u>	<u>3 067 605,76</u>
Saamiset omistusyhteisyrietyksiltä			
LTT9	Myyntisaamiset	24 205,59	19 415,52
		<u>€ 24 205,59</u>	<u>19 415,52</u>

Saamiset muilta

LTT10	Saamiset kiinteistön tuotoista	229 801,53	221 027,80
LTT11	Myyntisaamiset	28 714,02	20 472,51
LTT12	Muut saamiset	5,65	2,58
LTT13	Tuloverosaaminen	63 441,31	0,00
LTT14	Siirtosaamiset	23 963,17	14 578,31
		<u>€ 345 925,68</u>	<u>256 081,20</u>

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä € 1 723 285,50 3 343 102,48

Lyhytaikaisten saamisten olennaisimmat erät

Vuokrareskontran saatavat	€ 229 801,53	247 381,33
Konsernipankkitilit	€ 1 283 111,88	2 946 304,55

**Oman pääoman muutokset**

**2023**

**2022**

Oma pääoma

Osakepääoma	2 494 125,00	2 494 125,00
Vararahasto/ylikurssirahasto	1 126 135,62	1 126 135,62

**Sidottu oma pääoma**

**3 620 260,62** **3 620 260,62**

**Sijoitetun vapaan pääoman rahasto**

738 400,09 738 400,09

Edellisten tilikausien voitto/tappio 2 166 042,69

Tilikauden voitto/tappio -290 495,93

1 875 546,76 2 166 042,69

**Vapaa oma pääoma**

**2 613 946,85** **2 904 442,78**

Oma pääoma yhteensä

€ 6 234 207,47 € 6 524 703,40

Yhtiön jakokelpoiset varat

€ 2 613 946,85 € 2 904 442,78

**Tilinpäätössiirtojen kertymä**

<b>Asuintalovaraus</b>	1.1.	20 749 982,86	19 501 148,46
Asuintalovarausten purku		-300 000,00	-3 404 376,24
Asuintalovarausten lisäys		0,00	4 653 210,64
Asuintalovaraus	31.12.	20 449 982,86	20 749 982,86
LTT15	Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	<u>€ 20 449 982,86</u>	<u>€ 20 749 982,86</u>

**Vieras pääoma**

LTT16	Pitkäaikainen vieras pääoma	2023	2022
	Lainat rahoituslaitoksilta	27 819 730,36	29 907 265,37
	Tertiäärilainat	2 732 097,82	2 732 097,82
	Valtiokonttorilainat	1 327 516,23	1 515 887,41
		<u>€ 31 879 344,41</u>	<u>34 155 250,60</u>

**Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua**

LTT17			
	Lainat rahoituslaitoksilta	16 222 903,68	18 274 937,77
	Muut lainat	3 437 548,52	3 548 368,74
		<u>€ 19 660 452,20</u>	<u>21 823 306,51</u>

**Lyhytaikaiset velat**

## Velat saman konsernin yrityksille

LTT18	Ostovelat	145 159,29	154 669,20
LTT19	Siirtovelat	14 040,13	25 164,34
		<u>€ 159 199,42</u>	<u>179 833,54</u>

## Velat omistusyhteisyriyksille

	Ostovelat	0,00	0,00
	Siirtovelat	0,00	0,00
		<u>€ 0,00</u>	<u>0,00</u>

## Velat muille

LTT20	Lainat rahoituslaitoksilta	3 305 357,82	3 051 361,49
LTT20	Valtiokonttorilainat	197 446,87	315 096,71
LTT21	Saadut ennakot	147 151,48	0,00
LTT22	Vuokravakuudet	579 678,48	588 262,60
LTT23	Ostovelat	310 761,34	451 276,53
LTT24	Siirtovelat	698 283,11	601 346,73
LTT25	Muut velat	141 936,74	184 731,62
		<u>€ 5 380 615,84</u>	<u>5 192 075,68</u>

Lyhytaikaiset velat yhteensä	5 539 815,26	5 371 909,22
------------------------------	--------------	--------------

## Siirtovelkojen olennaisimmat erät:

	Vuokrareskontra ennakot	147 151,48	147 056,85
	Korot	250 523,12	133 965,35
	Lomapalkkavelat sivukuluineen	217 314,61	265 672,72
		<u>€ 614 989,21</u>	<u>546 694,92</u>

**Vakuudet ja vastuusitoumukset****Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön** **2023**

LTT26	Rahalaitoslainat		31 125 088,58
LTT27	Annetut kiinnitykset		24 923 568,00
LTT28	Kaupungin takaus		17 043 998,02
LTT26	Valtiokonttori		1 524 963,10
LTT27	Kiinteistökiinnitykset		8 613 545,14
LTT27	Kiinteistökiinnitykset	talletettuja	3 465 902,00
	Porin kaupunki		
LTT29	Tertiäärilainat		2 732 097,82
LTT27	Kiinteistökiinnitykset		13 665 427,00

**Muiden puolesta annetut vakuudet**

LTT30	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
LTT30	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
LTT30	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
LTT31	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		58 821 110,14
	Kaupungin takaukset		17 043 998,02
	Hallituksen hallussa		7 705 462,00
LTT32	Porin kaupungilla on Asunto Oy Porin Säveltäjänlinnan osakkeet (292 051 kpl) vastavakuutena.		

LTT33 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 täytetakaus.

LTT34	Kuntarahoitus	1 891 720,00 €
LTT35	Handelsbanken	1 242 924,22 €

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

LTT36 Kuntarahoitus 11869/05 5 785 728,00 €  
Laina on sidottu Kuntarahoituksen 10 vuoden varainhankintakustannuskorkoon.  
Korko on 20.11.2025 asti 1,029 %.

LTT29 Porin kaupungin tertiäärilainat 2 732 097,82 €  
Lainoille maksetaan korkoa vähintään 2 %, joka lasketaan lainapääomalle sekä siirtyneille osakepääomille, joka kirjattu ylikurssirahastoon sulautumisien yhteydessä sen hetken lainasäädännön mukaan.

**Vastuut**

LTT37 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.

LTT38 Yhtiöllä on pitkäaikainen vuokrasopimus Porin Haka Oy:n ( 2419902-6) kanssa jossa yhtiön toimisto sijaitsee osoitteessa Annankatu 8.

**Vuokravastuut**

LTT38a	Seuraavalla tilikaudella maksettavat	254 239,00
	Myöhemmin maksettavat	<u>2 033 913,80</u>
		2 288 152,80

**Leasingsopimuksista maksettavat määrät**

LTT39	Seuraavalla tilikaudella maksettavat	9 755,24
	Myöhemmin maksettavat	<u>34 143,34</u>
		43 898,58

**Muut taloudelliset vastuut, joita ei ole merkitty taseeseen**

PORIN YH-ASUNNOT OY

## Arvonlisäverovastuu

LTT40	Tarkastusvastuu	31.12.2023	12 892,00 €
-------	-----------------	------------	-------------

## Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista tilikaudella 2023

- 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 23. päivänä helmikuuta 2024

**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 15. päivänä maaliskuuta 2024

BDO Oy

\_\_\_\_\_  
Heidi Puputti, KHT