

Kiinteistö Oy Porin Promenadikeskus

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2025 - 31.12.2025

Kiinteistö Oy Porin Promenadikeskus - 1567154-4

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2025 - 31.12.2025

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	7
Talousarviovertailu	8
Tuloslaskelma	9
Tase	10
Liitetiedot	12
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	15
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	16

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2035 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositemaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2031 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut Oiva Isännöinti Oy, 2430066-5.

TOIMINTAKERTOMUS
Tilikausi 1.1.- 31.12.2025

Yhtiön perustiedot

Tontti	Vuokra, 1 724 m ²
Katuosoite	Yrjönkatu 17, 28100 Pori
Kiinteistötunnus	609-04-0038-0001
Y-tunnus	1567154-4
Rakennukset	1 kpl, Valmistunut 1999
Rakennustyyppi	Liikekiinteistö
Tilavuus	37 150 m ³
Pinta-ala	7 044 m ²
Osakehuoneistot	6 osaketilaa
Yhtiön hallitsevat tilat	Porrashuone (001), käytävät (002 ja 009), puhelinkeskushuone (003), sähkökeskushuone (004), pumppaamo (006), muuntamo (007), lämmönjakohuone (008), kalustevalasto (010), porrashuoneet (101-104, 106 ja 107), huoltotila (108), lastaustila (109), jätehuone (110), paperihuone (110.1), sähkökomerot (144 ja 214), konehuone (401), äänisulku (402) ja portaikko.
Internet-kotisivut	Taloyhtiön kotisivut internetistä löytyvät osoitteesta: myoiva.fi

Hallinto

Yhtiökokous Varsinainen yhtiökokous pidettiin 4.6.2025. Kokouksessa oli edustettuna kaikki 4 100 osaketta. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat.

Hallitus	4.6.2025 saakka	
	Antti Saarinen	puheenjohtaja
	Mika Kangasaho	jäsen
	Päivi Yli-Kauhaluoma-Nurmi	jäsen
	4.6.2025 lähtien	
	Antti Saarinen	puheenjohtaja
	Mika Kangasaho	jäsen
	Päivi Yli-Kauhaluoma-Nurmi	jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana kolme kertaa.

Toimitusjohtaja Toimitusjohtajana on toiminut Aki Pirttimäki Oiva Isännöinti Oy:stä.

Tilintarkastajat Tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy päävastuullisena tilintarkastajana Olli-Pekka Salonen KHT.

Kirjanpito

Yhtiön isännöinnin ja kirjanpidon on hoitanut Oiva Isännöinti Oy.

Huolto

Huolto	Kiinteistöpalvelu KNL Oy
Siivous	SOL Palvelut Oy
Jätehuolto	Veikko Lehti Oy
Hissihuolto	Kone Hissit Oy
Ilmanvaihtohuollot	Vesi- ja Lämpö Juhola Oy
Lukitushuollot	Certego Oy

Talous

Vastikkeet	1.1. -31.12.2025
Hoitovastike	1.1.-30.6.2025 10,30 €/jyvitysyksikkö/kk ja 1.7.-31.12.2025 10,30 €/jyvitysyksikkö/kk. Vastikkeista vastasi yhteistoimintasopimuksen mukaisesti Fokus Property Fund Finland I Ky 50 % ja Porin kaupunki 50 %. Yhtiön tilojen arvonalisäverovelvolliseksi hakeutumisaste on 100 %.

Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius tilivuonna on ollut hyvä.

Lainat

Yhtiön lainojen määrä 31.12.2025 on yhteensä 0,00 €.

Tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä tiedot panttikirjoista

Yhtiöllä ei ole kiinnityksiä tai panttikirjoja.

Talousarviovertailu

Kiinteistön hoitotuotot toteutuivat lähes talousarvion mukaisesti. Kiinteistön hoitokulut alitettiin talousarvioon nähden tilikaudella 2025. Korjauskustannukset tilikauden aikana olivat yhteensä 111 382,31 € kun budjetoitu oli yhteensä 55 186,24 €. Korjauksissa ylitettiin budjetti lähinnä erikseen tilatun kellarin, 1-kerroksen ja konserttisalin ilmanvaihtokanavien puhdistustyön vuoksi. 1-kerroksen ilmanvaihtokanavien puhdistustyö on vielä tilinpäätöshetkellä osittain kesken.

Vakuutukset

Kiinteistön täysarvovakuutus Pohjola Vakuutus Oy:ssä.

Energian ja veden kulutus

Vuosi	Lämpö MWH	Sähkö KWh	Vesi m3
2025	1 084,7	760 664	1 822
2024	1 078,7	731 425	1 875
2023	1 368,2	815 525	2 005
2022	1 277,2	838 536	1 872
2021	1 285,0	701 220	1 235
2020	1 077,4	716 191	2 377

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Yhtiön toiminta jatkui normaalina tilikauden aikana. Tilikauden aikana puhdistettiin kellarin ilmanvaihtokanavat. Vuoden aikana aloitettiin 1-kerroksen ja konserttisalin ilmanvaihtokanavien puhdistukset. Tämä urakka saatiin pääosin valmiiksi ja tehdään loppuun alkuvuoden 2026 aikana. Yhtiö tilasi tilikaudella 1-kerroksen yleisten vessojen ja Finnkinon vessojen uusimisen suunnitelmat Novosan Oy:ltä. Suunnitelmat saatiin valmiiksi. Suunnitelmien pohjalta pyydettiin tarjouksia 1-kerroksen yleisten vessojen ja Finnkinon vessojen saneerauksesta. Urakan toteuttamisesta ei tehty päätöksiä tilikauden aikana. Tilikauden loppupuolella yhtiö tilasi Safetum Oy:ltä uuden pelastussuunnitelman laadinnan koko kiinteistölle. Suunnitelma valmistui loppuvuodesta 2025. Tilikauden aikana korjattiin kiinteistötekniikkaan liittyviä koneita ja laitteita. Lisäksi vuoden aikana tehtiin kaikki tarvittavat vuosi- ja huolto-työt kiinteistötekniikkaan. Tilikauden päättymisen jälkeen toiminta on jatkunut normaalina.

Korjaukset ja hankinnat

Tilikaudella 2025 olennaisimpia korjauksia olivat mm. ikkunoiden ja ovien korjaukset, yht. 3 838,61 €, LVI-järjestelmien korjaukset, yht. 63 224,63 €, hissien ym. siirtolaitteiden korjaus, yht. 21 729,56 €, sähkö, tieto- ja kaasujärjestelmien korjaukset, yht. 5 637,56 €, korjaussuunnittelu ym konsultointi, yht. 13 335,39 € ja pelastussuunnitelman laadinnasta maksettiin, yht. 3 616,56 €. Muut korjaukset ja hankinnat olivat normaalia vuosi- ja huolto-työtä.

Muuta

27.12.1999 allekirjoitetun osakassopimuksen mukaisesti yhtiön vuokraamasta tontista 1 korttelissa 38 Porin 4. kaupunginosassa on vuokrattu Porin kaupungille noin 1 000 m²:n suuruinen määräala, jolle Porin kaupunki on rakennuttanut monitoimisalun siihen välittömästi liittyvine oheistiloineen. Monitoimisali oheistiloineen on erotettu Kiinteistö Oy Porin Promenadikeskuksen rakennuttamasta elokuvakeskuksen ja liiketilat käsittävästä rakennuksesta.

Arvio tulevasta kehityksestä

Tarvittavat välttämättömät korjaukset toteutetaan välittömästi yhtiössä. Yhtiön toiminnan katsotaan jatkuvan ennallaan.

Hallituksen esitys voittoa tai tappiota koskeviksi toimenpiteiksi

Hallitus esittää, että tilikauden tappio 8 452,23 euroa kirjataan voitto- ja tappiotilille ja osinkoa ei jaeta.

VASTIKERAHOITUSLASKELMA**01.01.2025- 31.12.2025****HOITORAHOITUS****Hoitotuotot**

Hoitovastikkeet	604 143,94
Käyttökorvaukset	25 154,02
Muut rahoitustuotot	9,22
Arvonlisävero vastikkeista	-128 651,33
Kiinteistön tuotot yhteensä	500 655,85

Kiinteistön hoitokulut

Hoitokulut	-622 485,80
Hoitokulujen arvonlisävero	113 377,72
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-509 108,08

Tilikauden hoitojäämä -8 452,23

Edellisten tilikausien hoitojäämä 202 231,52

Seuraavalle kaudelle siirtyvä hoitojäämä 193 779,29

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitorahoitus	193 779,29
Siirtyvä ylijäämä / alijäämä	193 779,29

Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	252 542,07
Lyhytaikainen vieras pääoma	-58 762,78
Rahoitusvalmius	193 779,29

Talousarviovertailu

01.01.2025 - 31.12.2025

Budjetti 2025

Ero %

TALOUSARVIOVERTAILU SOVELLETTU LIIKEKAAVA

LIKEVAIHTO

Vastikkeet	604 143,94	604 143,91	
Käyttökorvaukset	25 154,02	46 000,00	(-45,32 %)
./. Arvonlisäverot kiinteistön tuotoista	-128 651,33	-112 313,79	(14,55 %)
Liikevaihto yhteensä	500 646,63	537 830,12	(-6,91 %)

Henkilöstökulut

Palkat ja palkkiot	0,00	-1 000,00	(-100,00 %)
Henkilöstökulut yhteensä	0,00	-1 000,00	(-100,00 %)

Kiinteistön muut hoitokulut

Hallinto	-28 264,26	-28 043,20	(0,79 %)
Käyttö ja huolto	-46 965,10	-75 791,36	(-38,03 %)
Ulkoalueiden hoito	-519,88	-2 900,00	(-82,07 %)
Siivous	-38 148,50	-45 836,84	(-16,77 %)
Lämmitys	-103 403,91	-109 500,00	(-5,57 %)
Vesi ja jätevesi	-9 257,45	-8 600,00	(7,64 %)
Sähkö ja kaasu	-98 722,30	-105 000,00	(-5,98 %)
Jätehuolto	-12 588,61	-13 500,00	(-6,75 %)
Vahinkovakuutukset	-13 742,84	-13 500,00	(1,80 %)
Vuokrat	-106 674,65	-106 983,91	(-0,29 %)
Kiinteistövero	-52 815,99	-52 815,99	
Korjaukset	-111 382,31	-55 186,24	(101,83 %)
./. Vähennettävät arvonlisäverot	113 377,72	74 948,54	(51,27 %)
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-509 108,08	-542 709,00	(-6,19 %)
Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)	-8 461,45	-5 878,88	(43,93 %)

Tuloslaskelma

01.01.2025 - 31.12.2025

01.01.2024 - 31.12.2024

SOVELLETTU LIIKEKAAVA TULOSLASKELMA

LIIKEVAIHTO

Vastikkeet	604 143,94	675 790,54
Käyttökorvaukset	25 154,02	45 581,93
./. Arvolisäverot kiinteistön tuotoista	-128 651,33	-142 529,57

Liikevaihto yhteensä

500 646,63

578 842,90

Muut kiinteistön tuotot	0,00	445,24
-------------------------	------	--------

Muut kiinteistön tuotot yhteensä

0,00

445,24

Henkilöstökulut

Palkat ja palkkiot	0,00	-600,00
--------------------	------	---------

Henkilöstökulut yhteensä

0,00

-600,00

Poistot ja arvonalentumiset

Suunnitelman mukaiset poistot	0,00	-7 250,46
-------------------------------	------	-----------

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä

0,00

-7 250,46

Kiinteistön muut hoitokulut

Hallinto	-28 264,26	-29 316,53
Käyttö ja huolto	-46 965,10	-51 720,97
Ulkoalueiden hoito	-519,88	-2 718,74
Siivous	-38 148,50	-44 896,21
Lämmitys	-103 403,91	-107 288,16
Vesi ja jätevesi	-9 257,45	-8 409,51
Sähkö ja kaasuu	-98 722,30	-99 765,29
Jätehuolto	-12 588,61	-12 306,24
Vahinkovakuutukset	-13 742,84	-11 299,55
Vuokrat	-106 674,65	-104 506,88
Kiinteistövero	-52 815,99	-53 263,39
Korjaukset	-111 382,31	-47 318,72
./. Vähennettävät arvonlisäverot	113 377,72	99 655,01

Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä

-509 108,08

-473 155,18

LIIKEVOITTO (-TAPPIO)

-8 461,45

98 282,50

Rahoitustuotot ja -kulut

Muut korko- ja rahoitustuotot	9,22	1,75
Korkokulut ja muut rahoituskulut	0,00	-7,86

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä

9,22

-6,11

VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA

-8 452,23

98 276,39

TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)

-8 452,23

98 276,39

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	114 209,52	114 209,52
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	5 090 438,45	5 090 438,45
Koneet ja kalusto	187 900,68	187 900,68
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	5 392 548,65	5 392 548,65
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	5 392 548,65	5 392 548,65
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	8 153,96	625,30
Siirtosaamiset	15 228,45	16 523,69
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	23 382,41	17 148,99
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	229 159,66	215 425,78
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	229 159,66	215 425,78
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	252 542,07	232 574,77
VASTAAVAA YHTEENSÄ	5 645 090,72	5 625 123,42

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	697 000,00	697 000,00
Osakepääoma yhteensä	697 000,00	697 000,00
Rakennusrahasto		
Rakennusrahasto	2 038 568,40	2 038 568,40
Rakennusrahasto yhteensä	2 038 568,40	2 038 568,40
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	2 859 194,15	2 859 194,15
Muut rahastot yhteensä	2 859 194,15	2 859 194,15
Edellisten tilikausien voitto/tappio	17,62	-98 258,77
Tilikauden voitto/tappio	-8 452,23	98 276,39
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	5 586 327,94	5 594 780,17
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen		
Ostovelat	58 295,17	23 383,25
Muut velat	467,61	2 986,93
Siirtovelat	0,00	3 973,07
Lyhytaikaiset velat yhteensä	58 762,78	30 343,25
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	58 762,78	30 343,25
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	5 645 090,72	5 625 123,42

Liitetiedot

Yhtiön emoyhtiö on Fokus Property Fund Finland I Ky, jonka kotipaikka on Mikonkatu 7, 5B 00100 Helsinki.

Tieto tilinpäätöksen laatimisessa noudatetusta säännöstöstä

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA 1:1,5§) mikroyrityssäännösten mukaisesti. Taseen aineellinen omaisuus on kirjattu hankintameno- ja rahoitusomaisuus nimellisarvoon.

Poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään johdonmukaisesti verotettavan tulon välttämisen edellyttämässä laajuudessa. Tilikaudella ei ole tehty poistoja.

Liitetiedot henkilöstöstä

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt

Yhtiö on sitoutunut pitkäaikaisella maanvuokraussopimuksella vuokranmaksuun 30 vuodeksi 17.7.1998 alkaen. Vuosikustannus vuoden 2025 vuokratasolla 77 596,74 euroa lisättynä kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisella arvonlisäverolla. Edellä mainitun päivämäärän jälkeen sopimus jatkuu 18 kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin muutoin samoilla ehdoilla. Vuokran määrä on täysimääräisesti sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Muut asiat

Vuodesta 2022 alkaen kirjanpito on tehty bruttokirjaustapaa käyttäen ja sitä aiemmat vuodet on tehty nettokirjaustapaa käyttäen.

Taseen liitetiedot

01.01.2025 - 31.12.2025

01.01.2024 - 31.12.2024

TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT

Pysyvät vastaavat

Aineettomat hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet

Liittymismaksut		
tilikauden alussa	114 209,52	114 209,52
tilikauden lopussa	114 209,52	114 209,52
Rakennukset		
tilikauden alussa	5 028 545,29	5 029 017,42
poistot	0,00	-472,13
tilikauden lopussa	5 028 545,29	5 028 545,29
Väestönsuojat		
tilikauden alussa	61 893,16	61 893,16
tilikauden lopussa	61 893,16	61 893,16
Koneet ja kalusto		
tilikauden alussa	187 900,68	194 679,01
poistot	0,00	-6 778,33
tilikauden lopussa	187 900,68	187 900,68
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	5 392 548,65	5 392 548,65
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	5 392 548,65	5 392 548,65

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	697 000,00	697 000,00
tilikauden lopussa	697 000,00	697 000,00
Rakennusrahasto		
tilikauden alussa	2 038 568,40	2 038 568,40
tilikauden lopussa	2 038 568,40	2 038 568,40
Sidottu oma pääoma yhteensä	2 735 568,40	2 735 568,40
Vapaa oma pääoma		
Lainanlyhennysrahasto		
tilikauden alussa	2 859 194,15	2 859 194,15
tilikauden lopussa	2 859 194,15	2 859 194,15
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	17,62	-98 258,77
Tilikauden voitto/tappio	-8 452,23	98 276,39
Voittovararat yhteensä tilikauden lopussa	-8 434,61	17,62
Vapaa oma pääoma yhteensä	2 850 759,54	2 859 211,77
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	5 586 327,94	5 594 780,17

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Pirttimäki Aki Toimitusjohtaja	Paikka ja aika
Saarinen Antti Hallituksen puheenjohtaja	Paikka ja aika
Yli-Kauhaluoma-Nurmi Päivi Hallituksen jäsen	Paikka ja aika
Kangasaho Mika Hallituksen jäsen	Paikka ja aika

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

PricewaterhouseCoopers Oy Tilintarkastusyhteisö Salonen Olli-Pekka Päävastuullinen tilintarkastaja, KHT	Paikka ja aika
---	---------------------------

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Kirjanpitoaineisto

- Tilinpäätös
 - Tilinpäätös ja tase-erittelyt
- Tililuettelo ja saldoluettelo
 - Tilikohtainen tuloslaskelma
 - Tilikohtainen tase
 - Tililuettelo
- Kirjanpidot
 - Pää- ja päiväkirja
 - Vastikereskontra
 - Ostoreskontra

Tositelajit

Tallennustapa: Sähköisesti Hausvise järjestelmässä

Koodi	Tositelaji	Numero
GJ	Muistio	1 - 23
PJ	Ostolasku	1 - 303
GI	Tiliote	1 - 163
HJ	Vastikereskontra	1 - 12
PL	Palkkatapahtumat	1 - 3
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietotositteet

Numero	Nimi
--------	------

Kiinteistö_Oy_Porin_Promenadikeskus_Tilinpäätös...-15).pdf

Lähetetty: 27.01.2026 | Lähettäjä: Aki Pirttimäki
aki.pirttimaki@oi.fi

Aki Pirttimäki

aki.pirttimaki@oi.fi

Allekirjoitettu 27.01.2026

Päivi Yli-Kauhaluoma-Nurmi

paivi.yli-kauhaluoma-nurmi@pori.fi

Allekirjoitettu 27.01.2026

Antti Saarinen

antti.saarinen@fokusnordic.com

Allekirjoitettu 28.01.2026

Mika Kangasaho

mika.kangasaho@fokusnordic.com

Allekirjoitettu 02.02.2026

Allekirjoitusloki löytyy tämän verifikaatiolinkin takaa:

[5e023500-a6dd-4581-bb16-3cc7e315eb11](#)