

# Tilinpäätös

1.1.2022 - 31.12.2022

Porin YH-Asunnot Oy

Osoite:  
Annankatu 8, 28100 PORI

Y-tunnus: 0887796-6

Säilytysaika 31.12.2032 asti.

## **PORIN YH-ASUNNOT OY**

### **Sisällysluettelo:**

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

**TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2022**

**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 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 2022 kuuluneet:

9.3.2022 saakka

Wahlman Esa J.

Karttunen-Sävelä Mari

Alenius Sinikka

Kiljunen Katri

Levonen Jyrki

Salmi Anssi

Träskelin Pekka

pj.

varapj.

9.3.2022 alkaen

Wahlman Esa J

Knuutila Anttivesa

Astokari Jyri

Saarinen Tuula

Soinne Tarja

Sulkava Heli

Träskelin Pekka

pj.

varapj.

Hallitus on kokoontunut 10 (kymmenen) kertaa.

Yhtiö noudattaa lakia yhteishallinnosta vuokrataloissa. Asukkaat ovat valinneet alueellisesti tilikaudelle 2022 edustajikseen Anja Salmisen, Kari Kämäräisen ja Jari Vesterisen.

Yhtiön toimitusjohtajana toimii Ilkka Träskelin.

Porin kaupungin edustajana hallituksen kokouksissa on toiminut omistajaohjaus- ja rahoitusyksikön Rahoitusjohtaja Jouni Lampinen

Yhtiön hallituksen työvaliokuntaan ovat vuonna 2022 kuuluneet:

28.3.2022 saakka		28.3.2022 alkaen	
Wahlman Esa J.	pj.	Wahlman Esa J	pj.
Mari Karttunen-Sävelä	varapj.	Knuutila Anttivesa	varapj.
Träskelin Pekka		Saarinen Tuula	
		Träskelin Pekka	

## YHTIÖN TILINTARKASTAJAT

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut vuonna 2022 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 %	10,4	173	erityisasuminen
Porin Palvelukiinteistöt Oy	100 %	21,5	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 %	11,8	-	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		12,1	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

Porin YH-Asunnot Oy:n hallitus käynnisti 24.5.2022 uuden toimitusjohtajan valinnan nykyisen toimitusjohtajan jäädessä eläkkeelle keväällä 2023.

Uudeksi toimitusjohtajaksi hallitus valitsi Jouni Lampisen KM kokouksessa 7.11.2022

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

Kasvihuoneenkatu 1-3 määräaikainen vuokrasopimus purettiin Porin kaupungin kanssa 31.12.2022, jonka johdosta Porin kaupunki maksoi Porin YH-Asunnot Oy:lle kertakorvauksena vuokrakohteeseen kohdistuneet lainapääomat ja korot.

Huomattavimmat korjaustyöt kohdistuivat seuraavasti:

Vapautuneiden asuntojen huoneistokorjaukset.

Useat vesivahinkokorjaukset.

Yksittäisten asuntojen lattioita vaihdettiin vinyylipinnoitteisiksi.

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

Isouusikatu 12 ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen.

Kiinteistöjen lukitusjärjestelmien modernisointia jatkettiin.

## OLENNAISIMMAT TUNNUSLUVUT

	2022	2021	2020
Liikevaihto	14 650	14 349	15 091
Liikevoitto	1 988	873	1 442
Liikevoitto % liikevaihdosta	14 %	6 %	10 %
Quick ratio (Arava)	2,1	2,3	1,7
Oman pääoman tuotto-%	20,9	3,8	11,7
Omavaraisuusaste-%	9,9	9,6	8,9

## 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. 24 % kiinteään korkoon, n. 5 % valtiokonttorin lainoihin, 71 % erityyppisiin vaihtuvakorkosidonnaisuuksiin.

## SISÄINEN VALVONTA JA RISKIENHALLINTA

Yhtiö toimii Porin YH-Asunnot Oy:n sisäisen riskienhallintaohjeistuksen 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. Tilanne on ollut näin jo useita vuosia ja näköpiirissä jatkuu pitkään.

Uudisrakentaminen toteutetaan pääosin tytäryhtiöiden toteuttamana.

## TIEDOT OLENNAISISTA TAPAHTUMISTA TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Porin YH-Asunnot Oy myy kiinteistön osoitteessa Kasvihuoneenkatu 1-3.

Kauppakirjan on allekirjoitettu 16.12.2022. Uusi omistaja vastaa kohteen kuluista

1.1.2023 alkaen ja omistusoikeus kiinteistöön siirtyy uudelle omistajalle kun kauppahinta on kokonaan maksettu, viimeistään 30.3.2023 mennessä.

Porin YH-Asunnot Oy:n toimitusjohtaja jää eläkkeelle 30.4.2023. Uusi toimitusjohtaja Jouni Lampinen aloittaa 1.3.2023.

## TUTKIMUS- JA TUOTEKEHITYSMENOT

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

## YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiön osakepääoma jakautuu seuraavasti:

		2022	2021
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.

## LÄHIPPIIRITAPAHTUMAT

Yhtiö on antanut konserniin kuuluvien yhtiöiden lainojen 9.686.803,32 € vakuudeksi kiinteistökiinnityksiä yhteensä 8.152.668 €.

## VUOSIVOITON KÄYTTÄMINEN

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

## TASE

	31.12.2022	31.12.2021
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
Muut aineettomat hyödykkeet	1 936,56	2 766,60
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa- ja vesialueet	1 956 851,12	1 956 851,12
Liittymismaksut	754 840,70	754 840,70
Rakennukset ja rakennelmat	39 991 068,51	42 188 297,07
Rakennusten koneet ja laitteet	50 284,65	82 708,77
Koneet ja kalusto	84 472,72	145 382,08
Keskeneräiset hankkeet	0,00	285,00
	<u>42 837 517,70</u>	<u>45 128 364,74</u>
<b>Sijoitukset</b>		
Osakkeet	20 348 205,29	19 773 212,88
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>63 187 659,55</b>	<b>64 904 344,22</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Saamiset</b>		
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Saamiset kiinteistön tuotoista	247 381,33	219 067,19
Myyntisaamiset	134 835,71	83 423,56
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2 946 304,55	2 924 939,15
Muut saamiset	2,58	32 203,84
Siirtosaamiset	14 578,31	12 459,88
	<u>3 343 102,48</u>	<u>3 272 093,62</u>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	<b>271 084,05</b>	<b>287 920,73</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>3 614 186,53</b>	<b>3 560 014,35</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>66 801 846,08</b>	<b>68 464 358,57</b>

**TASE**

	31.12.2022		31.12.2021	
<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>0,00</u>	6 524 703,40	<u>0,00</u>	6 524 703,40
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>				
Vapaaehtoiset varaukset		20 749 982,86		19 501 148,46
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
<b>Pitkäaikainen</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	29 907 264,85		32 548 140,21	
Tertiärilainat	2 732 097,82		2 732 097,82	
Valtiokonttorilainat	<u>1 515 887,93</u>	34 155 250,60	<u>1 830 984,61</u>	37 111 222,64
<b>Lyhytaikainen</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	3 051 361,49		3 121 090,61	
Valtiokonttorilainat	315 096,71		308 719,09	
Saadut ennakot	588 262,60		590 230,70	
Ostovelat	605 945,73		519 178,14	
Muut velat	184 731,62		188 210,17	
Siirtovelat	<u>626 511,07</u>	5 371 909,22	<u>599 855,36</u>	5 327 284,07
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>39 527 159,82</b>		<b>42 438 506,71</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>66 801 846,08</b>		<b>68 464 358,57</b>



## TULOSLASKELMA

1.1.2022 - 31.12.2022

	2022	2021
<b>LIIKEVAIHTO</b>	<b>14 650 376,28</b>	<b>14 348 861,87</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	502 529,95	9 675,96
Henkilöstökulut	-1 730 489,88	-1 729 407,14
Poistot ja arvonalentumiset	-2 291 392,08	-2 339 617,40
Liiketoiminnan kulut	-9 142 808,33	-9 416 403,83
<b>LIIKEVOITTO / TAPPIO</b>	<b>1 988 215,94</b>	<b>873 109,46</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-624 776,80	-625 162,30
<b>VOITTO / TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>	<b>1 363 439,14</b>	<b>247 947,16</b>
<b>VOITTO / TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>1 363 439,14</b>	<b>247 947,16</b>
Tilinpäätössiirrot	-1 248 834,40	-131 258,78
Verot	-114 604,74	-116 688,38
<b>TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**RAHOITUSLASKELMA**

	<b>31.12.2022</b>	31.12.2021
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Myynnistä saadut maksut	14 650 376,28	14 348 861,87
Muut kiinteistön tuotot	502 529,95	9 675,96
Maksut liiketoiminnan kuluista	-10 873 298,21	-10 817 163,13
Maksu muista liiketoiminnan kuluista	0,00	-328 647,84
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>4 279 608,02</b>	<b>3 212 726,86</b>
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-666 606,67	-663 686,88
Saadut korot ja muut tuotot liiketoiminnasta	14 839,38	6 812,08
Saadut osingot	26 990,49	31 712,50
<b>Rahavirta ennen veroja</b>	<b>3 654 831,22</b>	<b>2 587 564,56</b>
Tilikauden verot	-114 604,74	-116 688,38
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>3 540 226,48</b>	<b>2 470 876,18</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	285,00	-285,00
Luovutustulot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	0,00	4 231 647,84
Osakepääoman maksu	0,00	0,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,00	-12 240,00
Rahastoinnit muihin sijoituksiin	-574 992,41	-753 516,33
Luovutustulot muista sijoituksista	0,00	19 624,04
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-574 707,41</b>	<b>3 485 230,55</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Lyhytaikaisten saamisten muutos	-49 643,46	19 516,16
Lyhytaikaisten velkojen muutos	107 976,65	-21 887,46
Pitkäaikaisten lainojen nostot	1 000 000,00	1 000 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-4 019 323,54	-6 253 873,98
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-2 960 990,35</b>	<b>-5 256 245,28</b>
<b>Rahavarojen muutos lisäys + vähennys -</b>	<b>4 528,72</b>	<b>699 861,45</b>
Rahavarat tilikauden alussa	3 212 859,88	2 512 998,43
Rahavarat tilikauden lopussa	3 217 388,60	3 212 859,88
<b>Rahavarojen muutos lisäys + vähennys -</b>	<b>4 528,72</b>	<b>699 861,45</b>

**LIITETIEDOT****Arvostus- ja jaksotusperiaatteet ja -menetelmät****Pysyvien vastaavien arvostaminen**

Taseeseen merkittyjen aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankintamenoista 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 käyttöönottoaikasta 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.

**Liikevaihto**

	Toimialoittainen jakauma:	2022	2021
	Vuokraustoiminta	14 435 627,38	14 544 498,74
LTT1	- tyhjät asunnot	-934 572,99	-1 295 394,32
	Isännöinti	863 481,64	825 409,62
	Rakennuttaminen	285 840,25	274 347,83
		<u>€ 14 650 376,28</u>	<u>€ 14 348 861,87</u>

	Muut kiinteistön tuotot	2022	2021
LTT2	Muut kiinteistön tuotot	502 529,95	0,00
	Arvopapereiden myynnit	0,00	9 675,96
		<u>€ 502 529,95</u>	<u>€ 9 675,96</u>

Muihin kiinteistön tuottoihin on kirjattu Porin kaupungilta kertakorvauksena saatu vuokrasopimuksen purun johdosta sovitusti Kasvihuoneenkatu 1-3:een kohdistuvat lainojen pääomat ja korot 31.12.2022 saakka.

**Henkilöstökulut**

	2022	2021
Palkat ja palkkiot	1 302 923,76	1 314 875,41
Eläkekulut	234 084,86	224 911,93
Muut henkilöstökulut	193 481,26	189 619,80
	<u>€ 1 730 489,88</u>	<u>€ 1 729 407,14</u>
LTT3 Yhtiön hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot	<u>€ 166 584,52</u>	<u>€ 150 092,55</u>
Yhtiön palveluksessa on ollut keskimäärin	23 hlöä	24 hlöä

**Käyttöomaisuuden poistot**

Asuinrakennukset	2 197 228,56	2 240 661,64
Koneet ja laitteet	93 333,48	98 125,72
Muut pitkävaikutteiset menot	830,04	830,04
<b>Yhteensä</b>	<u>€ 2 291 392,08</u>	<u>€ 2 339 617,40</u>

**Tilintarkastajien palkkiot**

Tilintarkastuspalkkiot	14 255,60	17 652,73
Veroneuvonta	8 075,55	2 810,80
	<u>€ 22 331,15</u>	<u>€ 20 463,53</u>

**Rahoitustuotot ja -kulut**

Korkotuotot	14 839,38	6 812,08
Osinkotuotot	26 990,49	31 712,50
Korkokulut	663 147,89	656 059,19
Pankin rahoituskulut	3 458,78	7 627,69
	<u>€ 624 776,80</u>	<u>€ 625 162,30</u>

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

Hankintameno	1.1.	2 766,60
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
Siirrot erien välillä		<u>0,00</u>
Hankintameno	31.12.	2 766,60

Tilikauden poisto		-830,04
<b>Kirjanpitoarvo</b>	31.12.	<b>1 936,56</b>
 <b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
 <b>Maa-alueet</b>		
Hankintameno	1.1.	1 956 851,12
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
Hankintameno	31.12.	1 956 851,12
<b>Kirjanpitoarvo</b>	31.12.	<b>1 956 851,12</b>
 <b>Liittymät</b>		
Hankintameno	1.1.	754 840,70
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
Hankintameno	31.12.	754 840,70
<b>Kirjanpitoarvo</b>	31.12.	<b>754 840,70</b>
 <b>Rakennukset</b>		
Hankintameno	1.1.	42 188 297,07
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
Siirrot erien välillä		0,00
Hankintameno	31.12.	42 188 297,07
Tilikauden poisto		-2 197 228,56
<b>Kirjanpitoarvo</b>	31.12.	<b>39 991 068,51</b>
 <b>Rakennuksen koneet ja laitteet</b>		
Hankintameno	1.1.	82 708,77
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
Siirrot erien välillä		0,00
Hankintameno	31.12.	82 708,77
Tilikauden poisto		-32 424,12
<b>Kirjanpitoarvo</b>	31.12.	<b>50 284,65</b>
 <b>Koneet ja kalusto</b>		
Hankintameno	1.1.	145 382,08
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
Siirrot erien välillä		0,00
Hankintameno	31.12.	145 382,08

Tilikauden poisto		-60 909,36
<b>Kirjanpitoarvo</b>	31.12.	<b>84 472,72</b>

**Keskeneräiset hankkeet**

Hankintameno	1.1.	285,00
Lisäykset		0,00
Vähennykset		-285,00
Siirrot erien välillä		0,00
Hankintameno	31.12.	0,00

Tilikauden poisto		0,00
<b>Kirjanpitoarvo</b>	31.12.	<b>0,00</b>

**Aineettomat hyödykkeet yhteensä**

Hankintameno	1.1.	2 766,60
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
Siirrot erien välillä		0,00
Hankintameno	31.12.	2 766,60

Tilikauden poisto		-830,04
<b>Kirjanpitoarvot yhteensä</b>	31.12.	<b>1 936,56</b>

**Aineelliset hyödykkeet yhteensä**

Hankintameno	1.1.	45 128 364,74
Lisäykset		0,00
Vähennykset		-285,00
Siirrot erien välillä		0,00
Siirrot erien välillä		0,00
Hankintameno	31.12.	45 128 079,74

Tilikauden poisto		-2 290 562,04
<b>Kirjanpitoarvot yhteensä</b>	31.12.	<b>42 837 517,70</b>

**Sijoitukset**

LTT4

**Osuudet omistusyhteisyrityksissä**

Hankintameno	1.1.	752 381,67
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
<b>Hankintameno</b>	31.12.	<b>752 381,67</b>

**Tytäryhtiöosakkeet**

Hankintameno	1.1.	17 504 251,27
Lisäykset		574 992,41
Vähennykset		0,00
<b>Hankintameno</b>	<b>31.12.</b>	<b>18 079 243,68</b>

**Muut osakkeet ja osuudet**

Hankintameno	1.1.	1 516 579,94
Lisäykset		0,00
Vähennykset		0,00
<b>Hankintameno</b>	<b>31.12.</b>	<b>1 516 579,94</b>

**Sijoitukset yhteensä**

Hankintameno	1.1.	19 773 212,88
Lisäykset		574 992,41
Vähennykset		0,00
<b>Hankintamenot</b>	<b>31.12.</b>	<b>20 348 205,29</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**

LTT5	Kiinteistö Oy Otavankatu 3	
	Kotipaikka	Pori
	Omistusosuus	21,6 %
	Oma pääoma	2 604 453,29
	Tilikauden tulos	-35 822,44
	Kirjapitoarvo	752 381,67

	Satakunnan YH-Rakennuttaja Oy	
LTT6	Kotipaikka	Pori
	Omistusosuus	46,3 %
	Oma pääoma	683 657,14
	Tilikauden tulos	71 384,83
	Kirjapitoarvo	7 400,30

**Konsernia koskevat liitetiedot**

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

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

Porin kaupungin konsernintilinpäätöksen jäljennös on saatavissa osoitteesta Hallituskatu 12, Pori

<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			
LTT7	Saamiset kiinteistön tuotoista	26 353,53	0,00
LTT8	Myyntisaamiset	94 947,68	44 536,63
LTT9	Konsernipankkitilit	2 946 304,55	2 924 939,15
		<u>€ 3 067 605,76</u>	<u>2 969 475,78</u>
Saamiset omistusyhteisyrittäjiltä			
LTT10	Myyntisaamiset	19 415,52	14 964,75
		<u>€ 19 415,52</u>	<u>14 964,75</u>
Saamiset muilta			
LTT11	Saamiset kiinteistön tuotoista	221 027,80	219 067,19
LTT12	Myyntisaamiset	20 472,51	23 922,18
LTT13	Muut saamiset	2,58	32,74
	Tuloverosaaminen	0,00	32 171,10
LTT14	Siirtosaamiset	14 578,31	12 459,88
		<u>€ 256 081,20</u>	<u>287 653,09</u>
	Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	<u>€ 3 343 102,48</u>	<u>3 272 093,62</u>
Lyhytaikaisten saamisten olennaisimmat erät			
	Vuokrareskontran saatavat	€ 247 381,33	219 067,19
	Konsernipankkitilit	€ 2 946 304,55	2 924 939,15



<b>Oman pääoman muutokset</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Oma pääoma			
Osakepääoma		2 494 125,00	2 494 125,00
Vararahasto/ylikurssirahasto		<u>1 126 135,62</u>	<u>1 126 135,62</u>
<b>Sidottu oma pääoma</b>		<b>3 620 260,62</b>	<b>3 620 260,62</b>
<b>Sijoitetun vapaan pääoman rahasto</b>		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>
<b>Vapaa oma pääoma</b>		<b>2 904 442,78</b>	<b>2 904 442,78</b>
Oma pääoma yhteensä		€ <u><u>6 524 703,40</u></u>	€ <u><u>6 524 703,40</u></u>
Yhtiön jakokelpoiset varat		€ <u><u>2 904 442,78</u></u>	€ <u><u>2 904 442,78</u></u>
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>			
<b>Asuintalovaraus</b>	1.1.	19 501 148,46	19 369 889,68
Asuintalovarausten purku		-3 404 376,24	-2 853 495,22
Asuintalovarausten lisäys		<u>4 653 210,64</u>	<u>2 984 754,00</u>
Asuintalovaraus	31.12.	20 749 982,86	19 501 148,46
LTT15	Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	€ <u><u>20 749 982,86</u></u>	€ <u><u>19 501 148,46</u></u>
<b>Vieras pääoma</b>			
LTT16	<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Lainat rahoituslaitoksilta	29 907 265,37	32 548 140,21
	Tertiäärilainat	2 732 097,82	2 732 097,82
	Valtiokontorilainat	<u>1 515 887,41</u>	<u>1 830 984,61</u>
		€ <b>34 155 250,60</b>	<b>37 111 222,64</b>
<b>Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua</b>			
LTT17			
	Lainat rahoituslaitoksilta	18 274 937,77	21 261 983,13
	Muut lainat	<u>3 548 368,74</u>	<u>3 702 838,86</u>
		€ <b>21 823 306,51</b>	<b>24 964 821,99</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Velat saman konsernin yrityksille			
LTT18	Ostovelat	154 669,20	150 351,98
LTT19	Siirtovelat	<u>25 164,34</u>	<u>14 477,60</u>
		€ <b>179 833,54</b>	<b>164 829,58</b>

## Velat omistusyhteisyrityksille

Ostovelat	0,00	303,18
Siirtovelat	0,00	0,00
	<u>0,00</u>	<u>303,18</u>

€

0,00

303,18

## Velat muille

LTT20	Lainat rahoituslaitoksilta	3 051 361,49	3 121 090,61
LTT20	Valtiokonttorilainat	315 096,71	308 719,09
LTT21	Saadut ennakot, vakuudet	588 262,60	590 230,70
LTT22	Ostovelat	451 276,53	368 522,98
LTT23	Siirtovelat	601 346,73	585 377,76
LTT24	Muut velat	184 731,62	188 210,17
		<u>5 192 075,68</u>	<u>5 162 151,31</u>

€

5 192 075,68

5 162 151,31

## Lyhytaikaiset velat yhteensä

5 371 909,22

5 327 284,07

## Siirtovelkojen olennaisimmat erät:

Vuokrareskontra ennakot	147 056,85	122 868,81
Korot	133 965,35	115 135,52
Lomapalkkavelat sivukuluineen	265 672,72	293 440,19
	<u>546 694,92</u>	<u>531 444,52</u>

€

546 694,92

531 444,52

**Vakuudet ja vastuusitoumukset**

## Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön

2022

LTT25	Rahalaitoslainat	32 958 626,86
LTT26	Annetut kiinnitykset	24 833 568,00
LTT27	Kaupungin takaus	19 057 586,71
LTT25	Valtiokonttori	1 830 984,53
LTT26	Kiinteistökiinnitykset	8 613 545,14
LTT26	Kiinteistökiinnitykset talletettuja	3 465 902,00
	Porin kaupunki	
LTT28	Tertiäärilainat	2 732 097,82
LTT26	Kiinteistökiinnitykset	13 665 427,00

**Muiden puolesta annetut vakuudet**

LTT29	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
-------	--	--------------

LTT29	Porin Haka Oy:n lainan (Karjapiha 8B) vakuutena on Länsi-Suomen Osuuspankin hallussa vieravelkapanttauksena 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
LTT29	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
LTT30	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	58 731 110,14
	Kaupungin takaukset	19 057 586,71
	Hallituksen hallussa	7 705 462,00
LTT31	Porin kaupungilla on Asunto Oy Porin Säveltäjänlinnan osakkeet (292 051 kpl) vastavakuutena.	
LTT32	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 kiinteistövuokaus ja valtion täytetäkaus.	
LTT33	Kuntarahoitus	1 918 300,00 €
LTT34	Handelsbanken	1 354 834,56 €
	Rahalaitoslainoihin ja tertiäärilainoihin sisältyy seuraavia kiinteäkorkoisia lainoja, joiden pääasialliset ehdot ovat:	
LTT35	Kuntarahoitus I1869/05	6 267 870,00 €
	Laina on sidottu Kuntarahoituksen 10 vuoden varainhankintakustannuskorkoon. Korko on 20.11.2025 asti 1,029 %.	
LTT28	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 lainäsäädännön mukaan.	

**Vastuut**

- LTT36 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.
- LTT37 Yhtiöllä on pitkäaikainen vuokrasopimus Porin Haka Oy:n ( 2419902-6) kanssa jossa yhtiön toimisto sijaitsee osoitteessa Annankatu 8.

**Vuokravastuut**

LTT37a	Seuraavalla tilikaudella maksettavat	255 392,52
	Myöhemmin maksettavat	<u>2 298 532,68</u>
		2 553 925,20

**Leasingsopimuksista maksettavat määrät**

LTT38	Seuraavalla tilikaudella maksettavat	13 091,52
	Myöhemmin maksettavat	<u>19 637,28</u>
		32 728,80

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

Arvonlisäverovastuu

LTT39	Tarkastusvastuu	31.12.20212	21 818,00 €
-------	-----------------	-------------	-------------

## **Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista**

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista tilikaudella 2022

- 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 tilioidään 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 27 . päivänä helmikuuta 2023

**PORIN YH-ASUNNOT OY**

Esa J. Wahlman, puheenjohtaja



Anttivesa Knuutila



Tarja-Tuulikki Soinne



Pekka Träskelin



Ilkka Träskelin, toimitusjohtaja

Jyri Astokari



Tuula Saarinen



Heli Sulkava

**Tilintarkastusmerkintä**

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Pori . päivänä . kuuta 2023

BDO Oy

Hanna-Leena Keskinen JHT, KHT