

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Ulvilanpuiston yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Otavankatu 3:n (y-tunnus 0895256-7) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2021. 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 velvollisuuksiamme 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 lausuntonme 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 soveltuvissa 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 lausuntonme. 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 lausuntonme 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 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

### Tilintarkastuslain 3:5.6 § mukainen lausuma

Puollamme tilinpäätöksen vahvistamista. Hallituksen esitys taseen osoittaman tuloksen käyttämisestä on osakeyhtiölain mukainen. Puollamme vastuuvapauden myöntämistä hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Porissa 15. maaliskuuta 2022

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö



Hanna Keskinen  
KHT, JHT

# Tilinpäätös

1.1.2021 - 31.12.2021

Kiinteistö Oy Ulvilanpuisto

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

Y-tunnus: 0895256-7

Säilytysaika 31.12.2031 asti.

## **KIINTEISTÖ OY ULVILANPUISTO**

### **SISÄLLYSLUETTELO**

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

## Tase

	1/2021 - 12/2021	1/2020 - 12/2020
<b>T A S E</b>		
<b>V a s t a a v a a</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Liittymismaksut	21 627,79	21 627,79
Rakennukset ja rakennelmat		
Asuin- ja toimistorakennukset	526 581,00	548 521,88
Rakennukset yhteensä	526 581,00	548 521,88
Koneet ja kalusto	2 164,95	2 886,60
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	550 373,74	573 036,27
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>550 373,74</b>	<b>573 036,27</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Saamiset</b>		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 241,06	764,30
Muut saamiset	0,04	0,04
Siirtosaamiset	0,00	957,23
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 241,10	1 721,57
Saamiset yhteensä	1 241,10	1 721,57
Rahat ja pankkisaamiset	96 917,06	92 925,59
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>98 158,16</b>	<b>94 647,16</b>
<b>V a s t a a v a a y h t e e n s ä</b>	<b>648 531,90</b>	<b>667 683,43</b>
<b>V a s t a t t a v a a</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	16 818,79	16 818,79
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	50 000,00	50 000,00
Muut rahastot yhteensä	50 000,00	50 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	6 587,56	6 587,56
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>73 406,35</b>	<b>73 406,35</b>
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>		
Verotusperusteiset varaukset		
Asuintalovaraukset	30 081,27	18 620,71
Verotusperusteiset varaukset	30 081,27	18 620,71
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä</b>	<b>30 081,27</b>	<b>18 620,71</b>

**VIERAS PÄÄOMA****Pitkäaikainen**

Pääomalainat	67 000,00	67 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta	441 080,25	463 080,25
Pitkäaikaiset velat yhteensä	508 080,25	530 080,25

**Lyhytaikainen**

Lainat rahoituslaitoksilta	22 000,00	22 000,00
Saadut ennakot	1 979,00	1 979,00
Ostovelat	4 415,04	12 097,20
Muut velat	329,94	181,44
Siirtovelat	8 240,05	9 318,48
Lyhytaikaiset velat yhteensä	36 964,03	45 576,12

**Vieras pääoma yhteensä**

	<b>545 044,28</b>	<b>575 656,37</b>
--	-------------------	-------------------

**Vastattava yhteensä**

	<b>648 531,90</b>	<b>667 683,43</b>
--	-------------------	-------------------



## Tuloslaskelma

	1/2021 - 12/2021	1/2020 - 12/2020
<b>TULOSLASKELMA</b>		
<b>LIKEVAIHTO</b>		
Vuokrat	129 546,00	129 558,00
Käyttökorvaukset	292,00	310,00
<b>LIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>129 838,00</b>	<b>129 868,00</b>
<b>Henkilöstökulut</b>		
Palkat ja palkkiot	-13 340,69	-12 131,46
Eläkekulut	-1 848,88	-1 609,75
Muut henkilösivukulut	-1 309,67	-391,24
Henkilöstökulut yhteensä	-16 499,24	-14 132,45
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Suunnitelman mukaiset poistot	-22 662,53	-23 817,28
Poistot yhteensä	-22 662,53	-23 817,28
<b>Muut kulut</b>		
<b>Kiinteistön muut hoitokulut</b>		
Hallinto	-13 367,26	-13 783,03
Käyttö ja huolto	-2 708,96	-2 579,69
Ulkoalueiden huolto	-228,80	0,00
Siivous	-2 225,55	-717,29
Lämmitys	-19 770,03	-18 188,60
Vesi ja jätevesi	-6 126,81	-6 440,08
Sähkö ja kaasut	-8 530,21	-9 495,44
Jätehuolto	-4 024,31	-2 951,98
Vahinkovakuutukset	-1 457,67	-1 146,26
Kiinteistövero	-4 788,33	-2 983,70
Korjaukset	-12 839,72	-17 103,46
Muut hoitokulut	-541,20	-40,00
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-76 608,85	-75 429,53
Luottotappiot ja oikaisuerät	-155,00	1 052,40
Muut kulut yhteensä	-76 763,85	-74 377,13
<b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>13 912,38</b>	<b>17 541,14</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Muut korko- ja rahoitustuotot	-29,20	0,02
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-2 422,62	-2 541,42
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>11 460,56</b>	<b>14 999,74</b>
<b>Tilinpäätössiirrot</b>		
Verotusperusteisten varausten muutos	-11 460,56	-14 999,74
Tilinpäätössiirrot yhteensä	-11 460,56	-14 999,74
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**LIITETIEDOT**

Yhtiö kuuluu Porin kaupunkikonserniin. Omistusosuus 60 %.

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

**KÄYTTÖOMAISUUDEN ARVOSTUS JA POISTOT**

Rakennukset on merkitty taseen hankintamenoa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

	Poistoaika:
Rakennukset	4 % menojäännöspoisto
Koneet ja kalusto	25 % menojäännöspoisto

**OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET**

	2021		2020	
Osakepääoma		16 818,79		16 818,79
SVOP rahasto	20 000,00		20 000,00	
SVOP rahasto, kons.	30 000,00	50 000,00	30 000,00	50 000,00
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>		<u>66 818,79</u>		<u>66 818,79</u>
Edell.tilikausien voitto	6 587,56		6 587,56	
Tilikauden voitto/tappio	0,00	6 587,56	0,00	6 587,56
<b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>		<u>6 587,56</u>		<u>6 587,56</u>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<u>€ 73 406,35</u>		<u>€ 73 406,35</u>
<b>Yhtiön jakokelpoiset varat</b>		<u>€ 6 587,56</u>		<u>€ 6 587,56</u>

**VAPAAEHTOINEN VELKASANEERAUS**

Yhtiö on velkasaneerauksessa.

**VUOSIVOITON KÄYTTÄMINEN**

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

**Pääomalaina**

Yhtiöllä on pääomalainaa 67.000 euroa Porin kaupungilta.

Pääasialliset lainaehdot:

- 1) Pääoma, korko ja muu hyvitys saadaan maksaa yhtiön purkautuessa ja yhtiön konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella.
- 2) Pääoma saadaan muutoin palauttaa vain jos yhtiö viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaiselle vapaalle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille erille jää täysi kate.
- 3) Laina on koroton.
- 4) Laina on vakuudeton.



**Yli 5 vuoden kuluttua erääntyvät pitkäaikaiset velat**

**LTT1** € 337 080,25

**VASTUUT JA VAKUUDET****Annetut vakuudet**

**LTT 2**

<b>Vakuuslaji</b>	<b>Vakuus</b>	<b>Kenen puolesta</b>
Kiinteistökiinnitykset	439 466,67	omasta

**YHTIÖN OSAKKEET**

Yhtiöllä on 100 osaketta. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

**Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan allekirjoitukset tilinpäätökseen**

Porissa 10. päivänä helmikuuta 2022

**KIINTEISTÖ OY ULVILANPUISTO**

Juha Södergård, hallituksen pj



Pirjo Simola



Jari Suvila



Anniina Dunder toimitusjohtaja

**Tilintarkastusmerkintä**

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Porissa 15 . päivänä maaliskuuta 2022

BDO Oy, tilintarkastusyhtiö



Hanna Keskinen, KHT, JHT

**Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista tilikaudella 2021**

- 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 tilioidään kirjanpitoon tiliotetositteella kuukausittain.

Muistiotositteet kirjataan kirjanpitoon käsin.

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

Vuokrareskontran tavoitteet ajetaan kirjanpitoon kuukausittain, suoritukset pankin viiteaineistosta välitiliä käyttäen kuukausittain, viitteettömät suoritukset kirjataan käsin tiliotteelta vuokrareskontraan.