

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Pormestarinluodon Keskukseen yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Pormestarinluodon Keskukseen (y-tunnus 0197380-8) 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 velvollisuuksiimme 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 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 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 lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä 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 soveltuvaa 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 lausuntonne. 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 suunnittelusta 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 Pormestarinluodon Keskus

Osoite:
c/o Porin YH-Asunnot Oy, Annankatu 8
28100 Pori

Y-tunnus: 0197380-8

Kotipaikka: Pori

Säilytysaika 31.12.2031 asti.

KIINTEISTÖ OY PORMESTARINLUODON KESKUS

SISÄLLYSLUETTELO

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

Tase

	1/2021 - 12/2021	1/2020 - 12/2020
T A S E		
V a s t a a v a a		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	3 363,76	3 363,76
Liittymismaksut	6 260,29	6 260,29
Rakennukset ja rakennelmat		
Asuin- ja toimistorakennukset	262 246,54	342 722,86
Rakennukset yhteensä	262 246,54	342 722,86
Koneet ja kalusto	6 748,34	6 748,34
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	278 618,93	359 095,25
Pysyvät vastaavat yhteensä	278 618,93	359 095,25
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	0,00	9 455,54
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	42 502,14	42 480,90
Muut saamiset	0,00	4,55
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	42 502,14	51 940,99
Saamiset yhteensä	42 502,14	51 940,99
Rahat ja pankkisaamiset	97 273,35	128 404,46
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	139 775,49	180 345,45
V a s t a a v a a y h t e e n s ä	418 394,42	539 440,70
V a s t a t t a v a a		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	123 281,75	123 281,75
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	423 522,39	423 522,39
Muut rahastot yhteensä	423 522,39	423 522,39
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-29 070,44	-26 542,66
Tilikauden voitto/tappio	-157 947,05	-2 527,78
Oma pääoma yhteensä	359 786,65	517 733,70
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen		
Ostovelat	52 649,73	9 735,46
Muut velat	5 958,04	634,54
Siirtovelat	0,00	11 337,00
Lyhytaikaiset velat yhteensä	58 607,77	21 707,00
Vieras pääoma yhteensä	58 607,77	21 707,00
V a s t a t t a v a a y h t e e n s ä	418 394,42	539 440,70

Tuloslaskelma

	1/2021 - 12/2021	1/2020 - 12/2020
TULOSLASKELMA		
LIIKEVAIHTO		
Myyntituotot	119 762,44	110 999,19
Vuokrat	50 000,00	4 000,00
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	169 762,44	114 999,19
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-2 755,00	-4 037,50
Muut henkilösivukulut	-11,62	-8,91
Henkilöstökulut yhteensä	-2 766,62	-4 046,41
Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot	-80 476,32	0,00
Poistot yhteensä	-80 476,32	0,00
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-8 579,48	-8 230,41
Käyttö ja huolto	-12 269,55	-10 737,24
Ulkoalueiden huolto	-333,19	-45,63
Siivous	-81,50	-129,37
Lämmitys	-33 749,28	-38 518,35
Vesi ja jätevesi	-24 349,21	-5 047,70
Sähkö ja kaasu	-796,27	-1 923,82
Jätehuolto	-4 518,14	-5 490,38
Vahinkovakuutukset	-8 088,93	-7 990,99
Vuokrat ja vastikkeet	-4 669,78	-4 669,78
Kiinteistövero	-7 009,75	-7 116,50
Korjaukset	-136 583,67	-16 617,82
Muut hoitokulut	-3 451,70	-7 050,29
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-244 480,45	-113 568,28
Luottotappiot ja oikaisuerät	-8,04	0,00
Muut kulut yhteensä	-244 488,49	-113 568,28
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-157 968,99	-2 615,50
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	21,94	87,72
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-157 947,05	-2 527,78
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-157 947,05	-2 527,78

LIITETIEDOT

Yhtiö kuuluu Porin kaupunkikonserniin, omistusosuus 88 %

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

Tilikauden aika purettiin rakennus 1 eli kerho- ja liiketila. Tästä tehtiin alaskirjausta rakennuksen arvosta yhteensä 80.476,32 €.

Käyttöomaisuuden arvostus ja poistot

Yhtiö ei kirjanpidossa tee suunnitelman mukaisia poistoja.

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

	2021	2020
Osakepääoma	<u>123 281,75</u>	<u>123 281,75</u>
Sidottu oma pääoma yhteensä	123 281,75	123 281,75
Lainanlyhennysrahasto	423 522,39	423 522,39
Edell.tilikausien tappio	-29 070,44	-26 542,66
Tilikauden voitto/tappio	<u>-157 947,05</u>	<u>-187 017,49</u>
Vapaa oma pääoma yhteensä	236 504,90	394 451,95
Oma pääoma yhteensä	€ <u>359 786,65</u>	€ <u>517 733,70</u>
Yhtiön jakokelpoiset varat	€ <u>236 504,90</u>	€ <u>394 451,95</u>

Vuosivoiton käyttäminen

Tilikaudella syntyi tappiota 157.947,05 € Hallitus esittää, että vuodelta 2021 ei jaeta osinkoa ja että tilikauden tappio jätetään yhtiön omaan pääomaan.

Riskit

Yhtiö on jo useita vuosia vähentänyt tietoisesti korjausinvestointeja, joten rakennusten ja laitteiden tekninen kunto sisältää huomattavia toiminnallisia riskejä.

Muut taloudelliset vastuut, joita ei ole merkitty taseeseen

Arvolisäverovastuu	LTT1		
		31.12.2021	31.12.2020
Tarkastusvastuu		€ <u>657,00</u>	€ <u>1 838,00</u>

Yhtiön osakkeet

Yhtiöllä on 500 osaketta. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan allekirjoitukset tilinpäätökseen:

Porissa 16. päivänä helmikuuta 2022

KIINTEISTÖ OY PORMESTARINLUODON KESKUS

Jari Mattila, puheenjohtaja

Roni Hopeakangas

Irma Anttila

Arto Huhtanen

Eeva Uusimäki

Anniina Dunder, toimitusjohtaja

Tilintarkastusmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Porissa 15. päivänä maaliskuuta 2022

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

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 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.

VASTAAVAA**PYSYVÄT VASTAAVAT****Aineelliset hyödykkeet**

Liittymismaksut

1135 Lämpöliittymä

31.12.2021 Palautuskelpoinen liittymismaksu, Pori Energia	6 260,29
---	----------

1138 Muut Liittymismaksut (Väestösuojaoikeudet)

31.12.2021	<u>3 363,76</u>
------------	-----------------

Liittymismaksut yhteensä	9 624,05
--------------------------	----------

Rakennukset ja rakennelmat

1170-1175 Rakennukset

1.1.2021 Tilikauden alussa	342 722,86	
----------------------------	------------	--

31.12.2021 Puretun rakennuksen poisto	-80 476,32	<u>262 246,54</u>
---------------------------------------	------------	-------------------

Rakennukset ja rakennelmat yhteensä	262 246,54
-------------------------------------	------------

Koneet ja kalusto

1250 Koneet ja kalusto

1.1.2021 Tilikauden alussa	6 748,34	
----------------------------	----------	--

31.12.2021 Puretun rakennuksen poisto	0,00	<u>6 748,34</u>
---------------------------------------	------	-----------------

Koneet ja kalusto yhteensä	6 748,34
----------------------------	----------

Aineelliset hyödykkeet yhteensä	278 618,93
--	-------------------

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	278 618,93
-----------------------------------	-------------------

VAIHTUVAT VASTAAVAT**Vaihto- ja rahoitusomaisuus**

Lyhytaikaiset saatavat

1740 Saamiset saman konsernin yrityksiltä

31.12.2021 Porin kaupunki, henkilöstökassa	42 502,14
--	-----------

Lyhytaikaiset saatavat yhteensä	42 502,14
---------------------------------	-----------

Rahat ja pankkisaatavat

31.12.2021 Danske Bank Oyj	92 570,90
----------------------------	-----------

31.12.2021 Länsi-Suomen Osuuspankki Oy	<u>4 702,45</u>
--	-----------------

Rahat ja pankkisaatavat yhteensä	97 273,35
----------------------------------	-----------

Vaihto- ja rahoitusomaisuus yhteensä	139 775,49
---	-------------------

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	139 775,49
-------------------------------------	-------------------

VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>418 394,42</u>
---------------------------	--------------------------

KIINTEISTÖ OY PORMESTARINLUODON KESKUS

VASTATTAVAA

OMA PÄÄOMA

2000 Osakepääoma		
31.12.2021		123 281,75
2130 Lainanlyhennysrahasto		
31.12.2021		423 522,39
2170 Edellisten tilikausien voitto/tappio		
31.12.2021		-29 070,44
Tilikauden voitto/tappio		
31.12.2021		<u>-157 947,05</u>

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ 359 786,65

VIERAS PÄÄOMA

Lyhytaikainen vieras pääoma

2851 Ostovelat		
31.12.2021 Ostoreskontra		52 649,73
2961 Ennakonpidätysvelka		
31.12.2021		451,25
2970 Tilitetty arvonnisävero		
30.11.2020 Marraskuu 2021	12 913,50	
31.12.2021 Joulukuu 2021	<u>-7 406,71</u>	5 506,79

Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä 58 607,77

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ 58 607,77

VASTATTAVAA YHTEENSÄ 418 394,42

Allekirjoitus


Niina Rintala

Tilikausi 1.1.2021 – 31.12.2021

Perustiedot

Kaupunki	609. Pori
Kaupunginosa	53. Pormestarinluoto
Kortteli ja tontti	6
Tontti	2
Tontin pinta-ala	10 600 m ² , vuokrattu Porin kaupungilta
Katuosoite	Alahangantie 1, 28190 Pori
Rakennustyyppi	Liikerakennus ja asunto
Valmistumisvuosi	1973, laajennusosa 1980
Tilat	6 liikehuoneistoa 1 asunto
Kokonaispinta-ala	2 217,5 m ²
Yhtiön osakkeet	500

Yhtiökokoukset

Kevätyhtiökokous pidettiin 17.3.2021. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 15 §:n määräämät asiat.

Syysyhtiökokous pidettiin 7.12.2021. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 16 §:n määräämät asiat sekä päätettiin yhtiöjärjestyksen muutoksesta.

Hallitus

Lauri Kilku	puheenjohtaja	01.01.-07.12.2021
Toma Flyktig	jäsen	01.01.-15.01.2021
Tiina Huhtala	jäsen	17.03.-07.12.2021
Simo Järvinen	jäsen	01.01.-07.12.2021
Milka Tommila	jäsen	01.01.-07.12.2021
Jenni Jakovaara	varajäsen	01.01.-07.12.2021
Arto Huhtanen	jäsen	01.01.-31.12.2021
Jari Mattila	puheenjohtaja	07.12.-31.12.2021
Rony Hopeakangas	jäsen	07.12.-31.12.2021
Eeva Uusimäki	varajäsen/jäsen	07.12.-31.12.2021
Irma Anttila	jäsen	07.12.-31.12.2021

Hallitus kokoontui seitsemän kertaa.

Muu organisaatio

Toimitusjohtaja	Porin YH-Asunnot Oy	
	Hannu Koski	01.01.-03.06.2021
	Ari Urpolahti	03.06.-22.12.2021
	Anniina Dunder	22.12.-31.12.2021
Tilintarkastajat	BDO Oy, päävastuullisena tilintarkastajana Hanna Keskinen KHT, JHT	
Kiinteistöhuolto	RTK-Palvelu Oy	
Vakuutus	IF Vahinkovakuutus Oy, meklari Howden Finland Oy	

Vastikkeet ja käyttökorvaukset

Vastikkeita perittiin n. 120.000 € (alv 0 %) ja vuokria 50.000 € (alv 0 %) (v. 2020 vastikkeet n. 111.000 € ja vuokrat 4.000 €). Vastikkeen määrä oli 3,96 €/m²/kk (v. 2020 vastike 3,95 €/m²/kk), arvonlisäverovastiketta on peritty 0,34 €/m²/kk.

Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi 87,54 % hakeutumisasteella.
1.1.2022 yhtiöjärjestyksen muuttumisen myötä, hakeutumisaste on 85,52 %.

Keskolta perittiin pysäköintialueen perustamisesta johtuvia kustannuksia 50.000 € + alv 24 %, jotka on yhtiön kirjanpidossa tuloutettu vuokratuloiksi.

Yhtiön rahoitusasema on 81.167 € (v. 2020 158.638 €) ylijäämäinen.

Kulutustiedot

	2017	2018	2019	2020	2021
Kaukolämpö MWh/v	715	656	587	549	*498
Vedenkulutus m ³ /v	515	1030	1009	782	**6470
Sähkönkulutus kWh/v	19 874	17 400	16 020	15 600	***9 800

* Rakennuksen purun myötä lämmityksen tarve on laskenut

** Purkutyömaata on kasteltu, joka on aiheuttanut vedenkulutuksen merkittävää kasvua.

*** Rakennuksen purun myötä sähkön kulutus on laskenut

Energiatiedot

Energiatodistusten mukaiset luokat ovat:

Rakennus:	Energialuokka:
Rak1 [kerho- ja liiketila]	F purettu tilivuoden aikana
Rak2 [myymälä]	D
Rak3 [seurakunta ja julkistoiminto]	G

Osakesiirrot

Ei osakesiirtoja tilivuoden aikana.

Rakennuksen purun myötä yhtiöjärjestyksestä on poistettu 3 liikehuoneistoa, osakkeet 501-733.

Riskit

Yhtiö on jo useita vuosia tietoisesti vähentänyt korjausinvestointeja, joten rakennusten ja laitteiden tekninen kunto sisältää huomattavia toiminnallisia riskejä.

Korjaukset

Yhtiön normaali vuosikorjausbudjetti ylitettiin merkittävästi.

Korjauksiin kului rahaa yhteensä 136.583,67 €, korjausbudjetin ollessa 22.500 €.

Merkittävämpiä kulueriä olivat seuraavat korjaukset:

Rakennuksen purku ja siitä johtuneet kustannukset 108.103,78 €

K-Marketin ikkunalasit 5.019,68 €
Kaukolämpöputkien siirto 16.991,17 €

Saadut vahingonkorvaukset vakuutuksesta +3000 €
Näiden lisäksi yhtiössä suoritettiin normaaleja vuosikorjauksia.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tilikauden olennainen tapahtuma oli yhden rakennuksen purku ja sen myötä yhtiöjärjestyksen muutos. Purku kesken tilikauden on vaikuttanut alentavasti säännöllisiin kuluihin ja tulevana tilikautena säästöjä saadaan lisää mm. kiinteistöveron alenemisen ja huoltosopimuksen uusimisen myötä.

Seuraavan rakennuksen purku on suunniteltu toteutettavaksi tilikauden 2023 aikana. Tilikauden päättymisen jälkeen ei ole ollut muita olennaisia tapahtumia.

Arvio tulevasta kehityksestä

Yhtiön toiminta jatkuu suunnitelmien mukaan. Yhtiön kassa kärsi kuluneella tilikaudella vajaan korjaus- ja purkutoimenpiteistä johtuen, mutta maksuvalmius on saatu kuitenkin pidettyä kohtalaisena. Tulevina tilikausina yhtiö tulee perimään lisävastikkeita purku- ja korjauskustannuksiin.

Sisäinen valvonta ja riskienhallinta

Yhtiö toimii isännöintitoimiston 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 2019, pitää sisällään yhtiön käytännön toimintatapojen kattavuuden ja toimivuuden sekä sisäisen valvonnan arvioinnin. Porin kaupungin konserniohje ja Hyvä hallinto- ja johtamistapa Porin kaupunkikonsernissa-ohje on hyväksytty yhtiökokouksissa.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelyksi

Tilikauden tulos on -157.947,05 €. Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta.

KIINTEISTÖ OY PORMESTARINLUODON KESKUS

RAHOITUSLASKELMA

	2021		2020	
Vastikkeet	119 762,44		110 999,19	
Vuokrat	50 000,00		4 000,00	
Korkotuotot	<u>21,94</u>	169 784,38	<u>87,72</u>	115 086,91
Henkilöstökulut	-2 766,62		-4 046,41	
Kiinteistön muut hoitokulut	<u>-244 488,49</u>	-247 255,11	<u>-113 568,28</u>	-117 614,69
Tilikauden yli/alijäämä		-77 470,73		-2 527,78
Ed. tilik.yli/alijäämä		<u>158 638,45</u>		<u>161 166,23</u>
Kokonaisjäämä		€ <u>81 167,72</u>		€ <u>158 638,45</u>
Vaihtuvat vastaavat		139 775,49		180 345,45
Lyhytaikainen vieras pääoma		<u>-58 607,77</u>		<u>-21 707,00</u>
Yli/alijäämä		€ <u>81 167,72</u>		€ <u>158 638,45</u>

KIINTEISTÖ OY PORMESTARINLUODON KESKUS

TALOUSARVIOVERTAILU

1.1. - 31.12.2021

	Tot 2021	Budj 2021 + / - €/budj.	TOT.-%	Tot 2020	
LIIKEVAIHTO					
Vastikkeet	119 762,44	119 986,00	223,56	110 999,19	
Vuokrat	50 000,00	0,00	-50 000,00	4 000,00	
Luottotappiot	-8,04	0,00		0,00	
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	169 754,40	119 986,00		114 999,19	
Henkilöstökulut					
Henkilöstökulut	-2 766,62	-3 200,00	86,46 %	-4 046,41	
Poistot					
Lisäpoisto rakennuksista, rakenn.purku	-80 476,32	0,00		0,00	
Muut kulut					
Kiinteistön muut hoitokulut					
Hallintokulut	-8 579,48	-7 899,00	680,48	108,61 %	-8 230,41
Käyttö- ja huoltokulut	-12 351,05	-10 975,00	1 376,05	112,54 %	-10 866,61
Ulkoalueiden hoito	-333,19	-664,00	-330,81		-45,63
Lämmitys	-33 749,28	-38 038,00	-4 288,72	88,73 %	-38 518,35
Vesi ja jätevesi	-24 349,21	-5 776,00	18 573,21	421,56 %	-5 047,70
Sähkö	-796,27	-1 946,00	-1 149,73	40,92 %	-1 923,82
Jätehuolto	-4 518,14	-4 598,00	-79,86	98,26 %	-5 490,38
Vakuutukset	-8 088,93	-10 000,00	-1 911,07	80,89 %	-7 990,99
Vuokrat	-4 669,78	-4 750,00	-80,22	98,31 %	-4 669,78
Kiinteistövero	-7 009,75	-7 200,00	-190,25	97,36 %	-7 116,50
Korjaukset	-136 583,67	-22 500,00	114 083,67	607,04 %	-16 617,82
Muut hoitokulut	-3 451,70	-2 440,00	1 011,70	141,46 %	-7 050,29
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-244 480,45	-116 786,00	127 694,45	209,34 %	-113 568,28
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-157 968,99	0,00		-2 615,50	
Rahoitustuotot ja -kulut					
Rahoitustuotot ja -kulut	21,94	0,00		87,72	
VOITTO / TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA	-157 947,05	0,00		-2 527,78	
VOITTO / TAPPIO	-157 947,05	0,00		-2 527,78	

TILINPÄÄTÖKSEN LISÄTIEDOT

31.12.2021

Käyttöomaisuus

Kirjaamaton suunnitelman mukainen kumulatiivinen poisto, joka on laskettu kaupunkikonsernin ohjeistuksen perusteella 25 vuoden mukaan, on vuonna 2021 rakennuksista 224.453,09 €.

Konsernisaamiset

	2021	2020
Porin kaupunki, henkilöstökassa	42 502,14	42 480,90
	<u>€ 42 502,14</u>	<u>€ 42 480,90</u>

Konsernivelat

	2021	2020
Ostovelat, konserni		
Pori Energia Oy	5728,06	5728,06
Porin kaupunki	24,5	24,5
Porin YH-Asunnot Oy	1 738,77	1 738,77
	<u>€ 7 491,33</u>	<u>€ 7 491,33</u>

Korjaukset

Suoritettut korjaukset jakaantuen seuraavasti:

Purkukustannukset	108 103,78
Kiinteistökorjaukset	545,95
Pihatyöt	107,58
Ovet, ikkunat ja lukot	4 502,32
Lämmitysjärjestelmien korjaukset	16 991,17
Vesi- ja viemäryöt	4 109,66
Ilmastointijärjestelmien korjaukset	1 357,08
Sähkötyöt	3 905,61
Saadut vahinko- ja vakuutuskorvaukset	-3 039,48
Yhteensä	<u>€ 136 583,67</u>