

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Ulvilanpuiston yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Ulvilanpuiston (y-tunnus 0895256-7) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2022. 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 lakisäätteiset 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 lakisäätteiset 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 soveltuviissa 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. 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 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 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.

Kommunikoidimme 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

Muut lausumat

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

Porissa 15. maaliskuuta 2023

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö



Hanna Keskinen
KHT, JHT

Tilinpäätös

1.1.2022 - 31.12.2022

Kiinteistö Oy Ulvilanpuisto

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

Y-tunnus: 0895256-7

Säilytysaika 31.12.2032 asti.

KIINTEISTÖ OY ULVILANPUISTO**SISÄLLYSLUETTELO**

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

31.12.2022

31.12.2021

T A S E**V a s t a a v a a****PYSYVÄT VASTAAVAT****Aineelliset hyödykkeet**

Liittymismaksut	21 627,79	21 627,79
Rakennukset ja rakennelmat		
Asuin- ja toimistorakennukset	507 936,03	526 581,00
Rakennukset yhteensä	507 936,03	526 581,00
Koneet ja kalusto	1 623,71	2 164,95
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	531 187,53	550 373,74
Pysyvät vastaavat yhteensä	531 187,53	550 373,74

VAIHTUVAT VASTAAVAT**Saamiset**

Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	38 878,95	1 241,06
Muut saamiset	0,04	0,04
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	38 878,99	1 241,10
Saamiset yhteensä	38 878,99	1 241,10
Rahat ja pankkisaamiset	56 170,88	96 917,06
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	95 049,87	98 158,16
V a s t a a v a a y h t e e n s ä	626 237,40	648 531,90

V a s t a t t a v a a**OMA PÄÄOMA**

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
Oma pääoma yhteensä	73 406,35	73 406,35

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Verotusperusteiset varaukset		
Asuintalovaraukset	30 081,27	30 081,27
Verotusperusteiset varaukset	30 081,27	30 081,27
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	30 081,27	30 081,27

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen		
Pääomalainat	67 000,00	67 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta	415 080,25	441 080,25
Pitkäaikaiset velat yhteensä	482 080,25	508 080,25
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	26 000,00	22 000,00
Saadut ennakot	1 388,00	1 979,00
Ostovelat	4 305,91	4 415,04
Muut velat	114,99	329,94
Siirtovelat	8 860,63	8 240,05
Lyhytaikaiset velat yhteensä	40 669,53	36 964,03
Vieras pääoma yhteensä	522 749,78	545 044,28
Vastattava yhteensä	626 237,40	648 531,90

1/2022
- 12/2022

1/2021
- 12/2021

TULOSLASKELMA

LIIKEVAIHTO		
Vuokrat	129 504,00	129 546,00
Käyttökorvaukset	357,00	292,00
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	129 861,00	129 838,00
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-13 012,97	-13 340,69
Eläkekulut	-2 201,44	-1 848,88
Muut henkilösivukulut	-288,29	-1 309,67
Henkilöstökulut yhteensä	-15 502,70	-16 499,24
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-19 186,21	-22 662,53
Poistot yhteensä	-19 186,21	-22 662,53
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-14 037,88	-13 367,26
Käyttö ja huolto	-2 377,03	-2 708,96
Ulkoalueiden huolto	-502,82	-228,80
Siivous	-255,00	-2 225,55
Lämmitys	-19 700,23	-19 770,03
Vesi ja jätevesi	-5 648,09	-6 126,81
Sähkö ja kaasu	-8 882,24	-8 530,21
Jätehuolto	-4 382,02	-4 024,31
Vahinkovakuutukset	-1 618,05	-1 457,67
Kiinteistövero	-3 960,53	-4 788,33
Korjaukset	-31 121,81	-12 839,72
Muut hoitokulut	-2 290,87	-541,20
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-94 776,57	-76 608,85
Luottotappiot ja oikaisuerät	0,00	-155,00
Muut kulut yhteensä	-94 776,57	-76 763,85
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	395,52	13 912,38
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,00	-29,20
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-395,52	-2 422,62
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-395,52	-2 451,82
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	0,00	11 460,56
Tilinpäätössiirrot		
Verotuserusteisten varausten muutos	0,00	-11 460,56
Tilinpäätössiirrot yhteensä	0,00	-11 460,56
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	0,00	0,00

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	3,54 % menojäännöspoisto
Koneet ja kalusto	25 % menojäännöspoisto

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

	2022	2021
Osakepääoma	16 818,79	16 818,79
SVOP rahasto	20 000,00	20 000,00
SVOP rahasto, kons.	30 000,00	30 000,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	66 818,79	66 818,79
Edell.tilikausien voitto	6 587,56	6 587,56
Tilikauden voitto/tappio	0,00	0,00
Vapaa oma pääoma yhteensä	6 587,56	6 587,56
Oma pääoma yhteensä	€ 73 406,35	€ 73 406,35
Yhtiön jakokelpoiset varat	€ 6 587,56	€ 6 587,56

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 yhtiön 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

€ 311 080,25

VASTUUT JA VAKUudet**Annetut vakuudet**

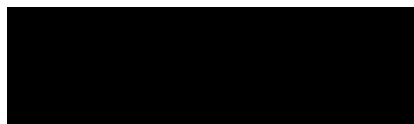
Vakuuslaji	Vakuus	Kenen puolesta
Kiinteistökiinnitykset	417 466,67	omasta

YHTIÖN OSAKKEET

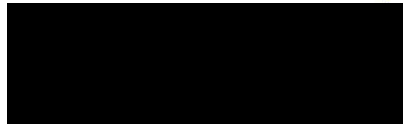
Yhtiöllä on 100 osaketta. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan allekirjoitukset tilinpäätökseen

Porissa 3 . päivänä helmikuuta 2023

KIINTEISTÖ OY ULVILANPUISTO

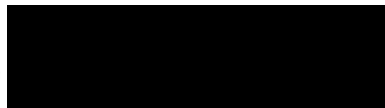
Hannu Salo, hallituksen pj



Pirjo Nordlund



Jari Suvila



Anniina Dunder, toimitusjohtaja

Tilintarkastusmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Porissa 15 . päivänä Maalis kuuta 2023

BDO Oy



Hanna Keskinen, KHT, JHT