

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Pormestarinluodon Kodin yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Pormestarinluodon Kodin (y-tunnus 0234918-5) 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 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. Käsitksemme 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. 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 virheellisuuden 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 väärinkäyttöön 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

Muut lausumat

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

Porissa sähköisen allekirjoituksen ajankohtana

BDO Audiator Oy, tilintarkastusyhteisö

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

sähköinen allekirjoitus

sähköinen allekirjoitus

Vesa Keso
HT, JHT

Heidi Puputti
KHT

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument inneholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

VESA ILMARI KESO

85e6a1b8-e1c3-418c-bf7c-119fda52c70d - 2023-03-16 12:49:57 UTC +02:00
BankID / MobileID - 845b2df1-3509-48ce-877b-4471efd3a0d2 - FI

Heidi Sarita Anneli Puputti

52458fc9-8f7d-4ae4-a874-243d2e78b830 - 2023-03-16 14:34:02 UTC +02:00
BankID / MobileID - 017bd483-7b78-4816-9505-e92831421aed - FI

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Tilinpäätös

1.1.2022 - 31.12.2022

Kiinteistö Oy Pormestarinluodon Koti

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

Y-tunnus: 0234918-5

Säilytysaika 31.12.2032 asti.

K OY PORMESTARINLUODON KOTI

SISÄLLYSLUETTELO

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

Tase

	31.12.2022	31.12.2021
V a s t a a v a a		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	15 129,69	15 129,69
Rakennukset ja rakennelmat		
Asuin- ja toimistorakennukset	371 579,39	387 061,86
Rakennukset yhteensä	371 579,39	387 061,86
Koneet ja kalusto	67,81	90,41
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	386 776,89	402 281,96
Pysyvät vastaavat yhteensä	386 776,89	402 281,96
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	12 456,40	12 460,99
Muut saamiset	0,09	0,09
Siirtosaamiset	0,00	39,80
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	12 456,49	12 500,88
Saamiset yhteensä	12 456,49	12 500,88
Rahat ja pankkisaamiset	49 457,69	26 977,24
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	61 914,18	39 478,12
V a s t a a v a a y h t e e n s ä	448 691,07	441 760,08
V a s t a t t a v a a		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	13 455,03	13 455,03
Edellisten tilikausien voitto/tappio	918,09	918,09
Oma pääoma yhteensä	14 373,12	14 373,12
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Verotusperusteiset varaukset		
Asuintalovaraukset	259 592,25	235 727,96
Verotusperusteiset varaukset	259 592,25	235 727,96
Tilinpäättösiirtojen kertymä yhteensä	259 592,25	235 727,96
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	143 632,00	162 510,00
Pitkäaikaiset velat yhteensä	143 632,00	162 510,00

Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	19 148,00	19 418,00
Saadut ennakot	1 200,00	1 200,00
Ostovelat	7 652,91	6 101,71
Muut velat	379,50	627,00
Siirtovelat	2 713,29	1 802,29
Lyhytaikaiset velat yhteensä	31 093,70	29 149,00
Vieras pääoma yhteensä	174 725,70	191 659,00
Vastattavaa yhteensä	448 691,07	441 760,08

Tuloslaskelma

	1/2022 - 12/2022	1/2021 - 12/2021
LIIKEVAIHTO		
Vuokrat	216 947,00	216 918,33
Käyttökorvaukset	1 452,91	1 437,60
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	218 399,91	218 355,93
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 967,50	-2 470,00
Muut henkilösivukulut	-10,49	-13,08
Henkilöstökulut yhteensä	-1 977,99	-2 483,08
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-15 505,07	-16 190,75
Poistot yhteensä	-15 505,07	-16 190,75
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-13 271,03	-12 520,29
Käyttö ja huolto	-15 102,05	-15 321,37
Ulkoalueiden huolto	-567,30	-894,54
Siivous	-6 901,04	-6 665,06
Lämmitys	-22 360,29	-22 861,23
Vesi ja jätevesi	-11 577,91	-11 615,62
Sähkö ja kaasu	-13 777,04	-13 184,86
Jätehuolto	-5 055,81	-4 692,14
Vahinkovakuutukset	-3 419,49	-3 100,63
Kiinteistövero	-4 488,33	-4 388,69
Korjaukset	-68 365,13	-72 731,18
Muut hoitokulut	-2 880,38	-1 985,49
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-167 765,80	-169 961,10
Luottotappiot ja oikaisuerät	-7 539,44	-10 379,46
Muut kulut yhteensä	-175 305,24	-180 340,56
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	25 611,61	19 341,54
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	195,04	419,21
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1 942,36	-1 923,02
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 747,32	-1 503,81
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	23 864,29	17 837,73
Tilinpäätössiirrot		
Verotusperusteisten varausten muutos	-23 864,29	-17 837,73
Tilinpäätössiirrot yhteensä	-23 864,29	-17 837,73
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	0,00	0,00

LIITETIEDOT

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

Käyttöomaisuuden arvostus ja poistot

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana

Yhtiöllä ei ole henkilöstöä.

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET	2022	2021
Oma pääoma	13 455,03	13 455,03
Sidottu oma pääoma yhteensä	€ 13 455,03	€ 13 455,03
Ed. tilikausien voitto/tappio	918,09	918,09
Tilikauden voitto/tappio	0,00	0,00
Vapaa oma pääoma yhteensä	€ 918,09	€ 918,09
Oma pääoma yhteensä 31.12.	€ 14 373,12	€ 14 373,12
Yhtiön jakokelpoiset varat 31.12.	€ 918,09	€ 918,09

VUOSIVOITON KÄYTTÄMINEN

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

PITKÄAIKAISET LAINAT (YLI 5V) LTT1

Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät pitkäaikaiset velat ovat yhteensä 67.040,00 €.

KIINNITYKSET

Vakuuslaji	Vakuus	Kenen puolesta
Kiinteistökiinnitys	162 780,00 €	omasta

RASITTEET

Yhtiö on saanut vapautuksen aravarajoituksista.

K Oy Pormestariluodon Kodin emoyhtiö on Porin Ev.lut.Seurakuntayhtymä.
Porin Ev.lut.Seurakuntayhtymän jäljennökset on saatavissa osoitteessa:
Hallituskatu 9, 28100 PORI

YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiöllä on 80 osaketta. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

Omistus	nro:t	määrä
Porin ev.lut seurakunnat	1-70	70 kpl
Porin kaupunki	71-80	10 kpl

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan allekirjoitukset tilinpäätökseen.

Porissa 22. päivänä helmikuuta 2023

KIINTEISTÖ OY PORMESTARINLUODON KOTI

[Redacted signature]

Arto Huhtanen, puheenjohtaja

[Redacted signature]

Simo Järvinen, jäsen

[Redacted signature]

Antti Linnainmaa, jäsen

[Redacted signature]

Ilona Kontinen, jäsen

Ismo Laivonen, jäsen

[Redacted signature]

Ari Urpulahti, toimitusjohtaja

Tilintarkastusmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Porissa 15. päivänä maaliskuuta 2023

BDO Audiator Oy
tilintarkastusyhteisö

HT, JHT Vesa Keso

BDO Oy
tilintarkastusyhteisö

KHT, Heidi Puputti

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan allekirjoitukset tilinpäätökseen.

Porissa 22. päivänä helmikuuta 2023

KIINTEISTÖ OY PORMESTARINLUODON KOTI

[Redacted signature]

Arto Huhtanen, puheenjohtaja

[Redacted signature]

Simo Järvinen, jäsen

[Redacted signature]

Antti Linnainmaa, jäsen

[Redacted signature]

Ilona Kontinen, jäsen

Ismo Laivonen, jäsen

[Redacted signature]

Ari Urpulahti, toimitusjohtaja

Tilintarkastusmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Porissa 15. päivänä maaliskuuta 2023

BDO Audiator Oy
tilintarkastusyhteisö

Vesa Keso, JHTT

BDO Oy
tilintarkastusyhteisö

Jukka Korin, KHT

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista tilikaudella 2022

- Tilinpäätös
- Tase-erittelyt, tilinpäätöksen liitteenä
- Vastikereskontra kuukausittain tilikaudella
- Ostoreskontra kuukausittain tilikaudella
- Palkkakirjanpito kuukausittain tilikaudella
- Pääkirja kuukausittain tilikaudella

Tositteiden lajit ja säilytystavat

Tilikaudella 1.1.2022 - 31.12.2022

Alkusaldo - AL

Tiliote - TI

Myyntilasku - ML

Muistiotosite - MU

Ostoreskontran maksut - OM

Ostolaskut - OL

Liitetietositteet - LTT

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 laskentakuukautena ja ajetaan maksuun välitiliä käyttäen.

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

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

VESA ILMARI KESO

2acbc71b-6bac-45c7-a735-c83d974a0cef - 2023-03-16 12:46:40 UTC +02:00
BankID / MobileID - dfb06a51-53a6-45de-8a8b-0cf6a8c96401 - FI

Heidi Sarita Anneli Puputti

caf5fa1e-8f6b-4021-b549-20cd686039b6 - 2023-03-16 16:00:25 UTC +02:00
BankID / MobileID - 095cfd9c-b492-4c99-9e8c-7ea1d216e1db - FI

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Tase-erittelyt

1.1.2022 - 31.12.2022

Kiinteistö Oy Pormestarinluodon Koti

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

Y-tunnus: 0234918-5

Säilytysaika 31.12.2032 asti.

KIINTEISTÖ OY PORMESTARINLUODON KOTI VUOSIKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2022 - 31.12.2022

Yhtiö omistaa Porissa Pormestarinluodon kaupunginosassa korttelissa nro 38, tontilla nro 4, sijaitsevan kolmikerroksisen asuinrakennuksen, jonka katuosoite on Peräsimentie 5. Rakennuksissa on 47 asuinhuoneistoa, huoneistoala on 1 359,5 m² ja tilavuus 6 140 m³. Lisäksi rakennuksen pohjakerroksessa on asukkaiden käytössä kerhohuone, pesula, sauna ja väestösuoja ym. yhteiset tilat. Rakennus on valmistunut vuonna 1975 ja peruskorjattu 1989 ja 2006. Yhtiö sai vuonna 2010 vapautuksen aravarajoituksista. Yhtiön tontti on vuokrattu Porin kaupungilta, mutta kaupunki ei peri siitä vuokraa. Tontin vuokrasopimus on uusittu 31.08.1999 ja jatkettu edellisillä ehdoilla päättyen 31.12.2045.

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 12.4.2022, jolloin koko osakepääoma (80 osaketta) oli edustettuna. Kokouksessa vahvistettiin tuloslaskelma ja tase vuodelta 2021. Hyväksyttiin esitys tuloksen kirjaamisesta, myönnettiin vastuuvapaus hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle, valittiin hallituksen jäsenet ja tilintarkastajat sekä päätettiin palkkioista.

Hallinto

Yhtiön hallitukseen ovat 12.4.2022 asti kuuluneet Arto Huhtanen puheenjohtajana, Tuomas Klimoff, Antti Linnainmaa, Ismo Laivonen ja Ilona Kontinen. 12.4.2022 pidetyn yhtiökokouksen jälkeen hallitukseen ovat kuuluneet Arto Huhtanen puheenjohtajana, Simo Järvinen, Antti Linnainmaa, Ismo Laivonen ja Ilona Kontinen.

Hallitus on kokoontunut kertomusvuonna neljä (4) kertaa.

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Ari Urpulahti.

Tilintarkastajina ovat toimineet BDO Audiator Oy päävastuullisena Vesa Keso JHT ja BDO Oy, päävastuullisena Jukka Korin KHT.

Vakuutukset

Yhtiöllä on laaja All-Risk-kiinteistöturvavakuutus otettuna If Vakuutusosakeyhtiö Oy:stä.

Talous

Vuokrat

Asuinhuoneista on peritty keskineliövuokraa 13,19 €/m²/kk. Vuokraan sisältyy taloussähkö.

Käyttökorvaukset

Saunamaksua on peritty 10,00 €/kk, autopaikkamaksua 10,00 €/kk.

Rahoitustulos

Rahoitustulos oli 20.221,36 € ylijäämäinen.

Edellisiltä vuosilta ylijäämä oli 29.747,12 € joten vuodelle 2023 siirtyy ylijäämää 49.968,48 €.

Rahoituslaskelma tilinpäätöksessä.

Lainoja lyhennettiin 19.148 €.

Lainapääomaa oli vuoden lopussa 120 € /m².

Tiedot muista olennaisista tapahtumista tilikaudella

Yhtiö teki pariin asuntoon kylpyhuonekorjauksia nykyisen rakentamistavan mukaisesti ja lisäksi uudisti muutaman huoneiston kokonaisuudessaan. Hallitus arvioi jatkossa asukkaiden palautteen ja käyttöasteen osalta, onko järkevää uudistaa huoneistoja vuosittain vähän vai tehdä isompi peruskorjaus.

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikauden päättymisen jälkeen

Tilikauden jälkeen ei ole ollut olennaisia tapahtumia.

Kulutustiedot

	2022	2021	2020
Lämmitys			
(MWh)	321	353	221
(kWh/m ³)	52,3	57,5	36
Lämpöindeksi	55,2	57,6	41,5
Vesi			
(m ³)	2632	2654	2584
(1/hlö/d)	157	161	157
asukasta	46	45	45
Sähkö (sisältää huoneistosähköt)			
(kWh)	96.000	100.200	97.900
(kWh/m ²)	70,6	73,7	72,0
(kWh/m ³)	15,6	16,3	15,9

Yhtiön energiatodistuksen mukainen luokka on F.

Yhtiön omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasitteet ja kiinnitykset sekä panttikirjat

Vakuuslaji	Vakuus	Kenen puolesta
Kiinteistökiinnitykset	162 780,00 €	omasta

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Yhtiön toiminta on vakiintunut.

Tiedot omista osakkeista

Yhtiöllä ei ole omia osakkeita. Yhtiöllä on yhteensä 80 (1-80) osaketta.

Selvitys varojen riittävydestä

Yhtiön rahavarat ovat lisääntyneet. Maksuvalmius on hyvä. Tilinpäätöksessä on rahoituslaskelma.

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 2022, pitää sisällään yhtiön käytännön toimintatapojen kattavuuden ja toimivuuden sekä sisäisen valvonnan arvioinnin.

Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Tilikauden tulos ei osoita voittoa, eikä tappiota. Hallitus esittää, että tilikauden tulos jätetään omaan pääomaan ja tilikaudelta ei jaeta osinkoa.

KIINTEISTÖ OY PORMESTARINLUODON KOTI

RAHOITUSLASKELMA

1.1.2022 - 31.12.2022

	2022		2021	
Vuokrat	215 172,00		215 172,00	
Käyttökorvaukset	3 227,91		3 183,93	
Muut rahoitustuotot	195,04	218 594,95	419,21	218 775,14
Oikaisuerät		-7 539,44		-10 379,46
Henkilöstökulut	-1 977,99		-2 483,08	
Kiinteistön muut hoitokulut	-167 765,80		-169 961,10	
Maksetut lyhennykset	-19 148,00		-19 148,00	
Korkokulut	-1 904,36		-1 890,02	
Muut rahoituskulut	-38,00		-33,00	
Verot	0,00	-190 834,15	0,00	-193 515,20
Tilikauden yli/alijäämä		20 221,36		14 880,48
Ed. tilik.yli/alijäämä		29 747,12		14 866,64
Kokonaisjäämä		49 968,48		29 747,12
Vaihtuvat vastaavat		61 914,18		39 478,12
Lyhytaikainen vieras pääoma		-11 945,70		-9 731,00
Yli/alijäämä		49 968,48		29 747,12

	2022	BUDJ. 2022	+/- €/budj.
LIIVEVAIHTO			
Vuokrat	216 947,00	216 672,00	275,00
Käyttökorvaukset	1 452,91	1 400,00	52,91
Luottotappiot	211,92	-6 000,00	6 211,92
Tyhjät asunnot	-7 751,36	-10 000,00	2 248,64
LIIVEVAIHTO YHTEENSÄ	210 860,47	202 072,00	
Henkilöstökulut			
Henkilöstökulut	-1 977,99	-4 200,00	2 222,01
Poistot			
Poistot	-15 505,07	0,00	
Muut kulut			
Kiinteistön muut hoitokulut			
Hallintokulut	-13 271,03	-14 892,00	1 620,97
Käyttö- ja huoltokulut	-15 102,05	-16 880,00	1 777,95
Ulkoalueiden hoito	-567,30	-400,00	-167,30
Siivous	-6 901,04	-8 160,00	1 258,96
Lämmitys	-22 360,29	-28 000,00	5 639,71
Vesi ja jätevesi	-11 577,91	-12 000,00	422,09
Sähkö	-13 777,04	-13 000,00	-777,04
Jätehuolto	-5 055,81	-3 900,00	-1 155,81
Vakuutukset	-3 419,49	-3 000,00	-419,49
Kiinteistövero	-4 488,33	-4 600,00	111,67
Korjaukset	-68 365,13	-61 892,00	-6 473,13
Muut hoitokulut	-2 880,38	-1 000,00	-1 880,38
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-167 765,80	-167 724,00	
LIIVEVOITTO (-TAPPIO)	25 611,61	30 148,00	
Rahoitustuotot ja -kulut			
Muut rahoitustuotot	195,04	0,00	
Korkokulut	-1 904,36	0,00	
Muut rahoituskulut	-38,00	0,00	
	-1 747,32	0,00	
VOITTO / TAPPIO ENNEN SAT. ERIÄ	23 864,29	30 148,00	
VOITTO / TAPPIO ENNEN TP.SIIRTOJA	23 864,29	30 148,00	
Tilinpäätössiirrot			
Veroperusteisten varausten muutos	-23 864,29	0,00	
Verot			
Välittömät verot	0,00	0,00	
VOITTO / TAPPIO	0,00	30 148,00	

VASTAAVAA

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineelliset hyödykkeet

Liittymismaksut yhteensä

1130 Sähköliittymät

31.12.2022

9 250,34

1135 Lämpöliittymä

31.12.2022

2 313,26

1137 Kaapeli-TV

31.12.2022

3 330,12

1138 Muut liittymämaksut

31.12.2022 Puhelinlisäliittymä

235,97

Liittymismaksut yhteensä

15 129,69

Rakennukset ja rakennelmat

1160 Asuinrakennukset

1.1.2022 Tilikauden alussa

387 061,86

1163 31.12.2022 Tilikauden poisto

-15 482,47

371 579,39

Rakennukset ja rakennelmat yhteensä

371 579,39

Koneet ja kalusto

1250 Koneet ja kalusto

31.12.2022 Tilikauden alussa

90,41

31.12.2022 Tilikauden poisto

-22,60

67,81

Koneet ja kalusto yhteensä

67,81

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

386 776,89

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

386 776,89

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Vaihto- ja rahoitusomaisuus

Lyhytaikaiset saatavat

1701 Saamiset kiinteistön tuotoista

31.12.2022 Vuokrareskontra

12 456,40

1777 Verotilisaamiset

31.12.2022

0,09

Lyhytaikaiset saatavat yhteensä

12 456,49

Rahat ja pankkisaatavat

1910 Pankkitili

31.12.2022 Danske Bank Oyj

49 457,69

Rahat ja pankkisaatavat yhteensä

49 457,69

Vaihto- ja rahoitusomaisuus yhteensä	61 914,18
--------------------------------------	-----------

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	61 914,18
------------------------------	-----------

VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>448 691,07</u>
--------------------	-------------------

VASTATTAVAA

OMA PÄÄOMA

2000 Osakepääoma	
31.12.2022	13 455,03

2170 Edellisten tilikausien voitto/tappio	
31.12.2022	918,09

2180 Tilikauden voitto/tappio	
31.12.2022	<u>0,00</u>

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	14 373,12
---------------------	-----------

VARAUKSET

Varaukset

2220 Asuintalovaraukset	
31.12.2022 Asuintalovaraus 2015	59 295,96
31.12.2022 Asuintalovaraus 2016	47 490,68
31.12.2022 Asuintalovaraus 2017	24 296,99
31.12.2022 Asuintalovaraus 2019	86 806,60
31.12.2022 Asuintalovaraus 2021	17 837,73
31.12.2022 Asuintalovaraus 2022	<u>23 864,29</u>

Varaukset yhteensä	<u>259 592,25</u>
--------------------	-------------------

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma

2431 OP Yrityspankki 80616974	162 780,00	
24313 OP Yrityspankki 80616974 siir.seur tk.lyh	<u>-19 148,00</u>	143 632,00
		<u>143 632,00</u>

Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	143 632,00
--------------------------------------	------------

Lyhytaikainen vieras pääoma

2731 OP Yrityspankki 80616974	19 148,00	
27312 OP Yrityspankki 80616974	<u>-19 148,00</u>	
27313 OP Yrityspankki 80616974 siir.pitkäaik.vpo	<u>19 148,00</u>	19 148,00
2800 Saadut ennakot		

31.12.2022 Saadut ennakot	1 200,00
2851 Ostovelat	
31.12.2022 Ostoreskontra	7 652,91
2961 Ennakonpidätysvelka	379,50
2980 Siirtovelat	
31.12.2022 Vuokrareskontra	2 707,35
2981 Korkojaksotusvelka	5,94
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	31 093,70
 VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	 174 725,70
 VASTATTAVAA YHTEENSÄ	 <u>448 691,07</u>

Allekirjoitus



Pauliina Roppänen

Korjaukset	2022
Kiinteistön korjaukset	12 365,80
Pihatyöt	170,69
Ikkunoiden, ovien ja lukkojen korjaukset	309,83
Vuokratalojen huoneistokorjaukset	37 451,98
Vesi- ja viemärijärjestelmien korjaukset	10 900,19
Hissien ja siirtolaitteiden korjaukset	159,26
Sähköjärjestelmien korjaukset	5 993,11
Turva- ja valvontajärjestelmien korjaus	8,77
Kone- ja kalustohankinnat < 3 v.	556,00
Vesivahinkokorjaukset	449,50
	<u>68 365,13</u>
Muut hoitokulut	
Muut hoitokulut	650,00
Ulkopuoliset palvelut	1 870,78
Kartoitus, suunnittelu- tai valvonta	359,60
	<u>2 880,38</u>
Tilinpäätössiirrot	
Asuintalovarausten muutos:	
2015 Asuintalovaraus	59 295,96
2016 Asuintalovaraus	47 490,68
2017 Asuintalovaraus	24 296,99
2019 Asuintalovaraus	86 806,60
2021 Asuintalovaraus	17 837,73
2022 Asuintalovaraus	23 864,29
	<u>259 592,25</u>

Luottotappiot

Luottotappioita saatiin perittyä vuonna 2022 yhteensä 211,92 euroa.