

Asia Varsinainen yhtiökokous
Aika Keskiviikkona 9.4.2025 klo 12:30
Paikka Porin YH-Asunnot Oy, Annankatu 8, Pori, Neuvotteluhuone

Esityslista

1. Kokouksen avaus

2. Kokouksen osanottajat

3. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

4. Valitaan kokouksen puheenjohtaja ja sihteeri

5. Yhtiöjärjestyksen mukaiset asiat

5.1 Tilinpäätöksen ja tilintarkastuskertomuksen vahvistaminen, liite

5.2 Päätetään taseen osoittaman tuloksen käyttämisestä

5.3 Päätetään vastuuvapaudesta puheenjohtajalle, hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle

5.4 Valitaan hallituksen jäsenet seuraavalle toimikaudelle

Yhtiöjärjestyksen mukaan hallitukseen kuuluu enintään 6 jäsentä.

5.5 Valitaan tilintarkastaja

Pyydetään tilintarkastajaa lausunnossaan lausumaan myös vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

5.5 Päätetään puheenjohtajan ja hallituksen jäsenten kokouspalkkioista

6. Kullaan vanhan ns. simulaattoritilan purku

Hallitus esittää, että yhtiökokouksessa tehtäisiin päätös tarpeettomaksi jääneen Kullaan metsäopiston ympäristössä sijaitsevan simulaattorirakennuksen purkamisesta.

Hallitus on toimittanut kaupunginhallitukselle ennakkokäsityspyynnön asiasta ja saanut myönteisen ennakkokäsityksen simulaattoritilan purkamisesta 30.9.2024 kaupunginhallituksen kokouksessa.

Tehdään päätös purkamisesta ja myönnetään hallitukselle valtuudet huolehtia vaadittavista käytännön asioista.

7. Kokouksen päättäminen

Porissa 24.3.2025

Kiinteistö Oy Porin Winnova
Hallitus

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Porin Winnovan yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Porin Winnovan (y-tunnus 2787242-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2024. 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 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 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 virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonme 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 suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Porissa 14. maaliskuuta 2025

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

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

Heidi Sarita Anneli Puputti

f26c1d99-7206-47a9-ad14-9fe5abf0ba03 - 2025-03-14 15:01:25 UTC +02:00

BankID / MobileID - 838b54ad-27c9-420e-a93f-007da96b59ec - 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

1.1.2024 - 31.12.2024

Kiinteistö Oy Porin Winnova

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

Y-tunnus: 2787242-3

Säilytysaika 31.12.2034 asti.

KIINTEISTÖ OY PORIN WINNOVA

Sisällysluettelo:

- Tase
- Tuloslaskelma
- Liitetiedot
- Luettelo käytetyistä tilikirjoista
- Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan allekirjoitukset
- Tilintarkastusmerkintä

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
TASE		
Vastavaa		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	48 339,20	48 339,20
Liittymismaksut	26 732,90	26 732,90
Rakennukset ja rakennelmat		
Asuin- ja toimistorakennukset	34 221 922,30	36 061 962,55
Rakennuksen koneet ja laitteet	138 709,11	184 945,47
Rakennukset yhteensä	34 360 631,41	36 246 908,02
Koneet ja kalusto	385 826,38	501 744,22
Muut aineelliset hyödykkeet	205 414,55	228 487,47
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	47 876,44	7 445,59
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	35 074 820,88	37 059 657,40
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	100,00	100,00
Muut saamiset	129 571,00	129 571,00
Sijoitukset yhteensä	129 671,00	129 671,00
Pysyvät vastaavat yhteensä	35 204 491,88	37 189 328,40
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	484,52	31 875,07
Myyntisaamiset	0,00	193 297,49
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	6 697 222,81	6 853 942,42
Muut saamiset	77 210,41	79,78
Siirtosaamiset	2 727 249,88	61 396,70
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	9 502 167,62	7 140 591,46
Saamiset yhteensä	9 502 167,62	7 140 591,46
Rahoitusarvopaperit		
Muut arvopaperit	0,00	2 200 000,00
Rahoitusarvopaperit yhteensä	0,00	2 200 000,00
Rahat ja pankkisaamiset	0,00	43 651,08
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	9 502 167,62	9 384 242,54
Vastavaa yhteensä	44 706 659,50	46 573 570,94
Vastattavaa		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 500,00	2 500,00
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	23 555 961,96	23 555 961,96

Muut rahastot yhteensä	23 555 961,96	23 555 961,96
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-6 967 050,50	-6 594 632,79
Tilikauden voitto/tappio	-1 062 134,29	-433 726,41
Oma pääoma yhteensä	15 529 277,17	16 530 102,76
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	27 971 034,41	28 798 623,63
Pitkäaikaiset velat yhteensä	27 971 034,41	28 798 623,63
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	896 622,08	804 867,63
Saadut ennakot	0,00	35 712,00
Ostovelat	89 343,92	139 963,65
Muut velat	141 505,23	65 750,16
Siirtovelat	78 876,69	198 551,11
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 206 347,92	1 244 844,55
Vieras pääoma yhteensä	29 177 382,33	30 043 468,18
Vastattavaa yhteensä	44 706 659,50	46 573 570,94

Tuloslaskelma

	1/2024 - 12/2024	1/2023 - 12/2023
TULOSLASKELMA		
LIIVEVAIHTO		
Vuokrat	4 057 675,90	4 191 885,70
LIIVEVAIHTO YHTEENSÄ	4 057 675,90	4 191 885,70
Muut kiinteistön tuotot	24 615,34	115 577,61
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-5 450,00	-18 169,15
Eläkekulut	14,82	-1 272,15
Muut henkilösivukulut	-10,44	-325,09
Henkilöstökulut yhteensä	-5 445,62	-19 766,39
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-2 039 774,41	-1 765 088,85
Poistot yhteensä	-2 039 774,41	-1 765 088,85
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-132 710,10	-112 412,77
Käyttö ja huolto	-458 680,23	-396 710,49
Ulkoalueiden huolto	-10 720,08	-5 110,00
Siivous	-1 446,15	-2 302,97
Lämmitys	-98 265,42	-145 098,00
Vesi ja jätevesi	-4 663,68	-21 360,11
Sähkö ja kaasu	-6 128,51	-36 744,60
Jätehuolto	-1 715,63	-3 418,40
Vahinkovakuutukset	-48 675,08	-43 825,46
Vuokrat ja vastikkeet	-511 244,96	-339 513,95
Kiinteistövero	-485 227,14	-499 229,16
Korjaukset	-265 983,35	-315 786,93
Muut hoitokulut	-41 342,37	-22 604,27
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-2 066 802,70	-1 944 117,11
Muut kulut yhteensä	-2 066 802,70	-1 944 117,11
LIIVEVOITTO (-TAPPIO)	-29 731,49	578 490,96
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	243 718,10	124 205,50
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1 276 097,53	-1 136 287,87
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 032 379,43	-1 012 082,37
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-1 062 110,92	-433 591,41
Muut välittömät verot	-23,37	-135,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-1 062 134,29	-433 726,41

LIITETIEDOT

Yhtiö on Porin kaupungin 100 %:sti omistama tytäryhtiö.

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 hankintamenoona vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

Oma pääoma

	2024	2023
Osakepääoma	2 500,00	2 500,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	€ 2 500,00	€ 2 500,00
SVOP rahasto	23 555 961,96	23 555 961,96
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-7 028 359,20	-6 538 656,88
Edellisen tilikausien voittovaroihin kirjattu	61 308,70	-55 975,91
Tilikauden voitto/tappio	-1 062 134,29	-433 726,41
Vapaa pääoma yhteensä	€ 15 526 777,17	€ 16 527 602,76
Oma pääoma yhteensä	€ 15 529 277,17	€ 16 530 102,76
Yhtiön jakokelpoiset varat	€ 15 526 777,17	€ 16 527 602,76

Edellisten tilikausien voittovaroihin on kirjattu kiinteistöveropalautukset vuosilta 2021-2023

VUOSIVOITON KÄYTTÄMINEN

Tilikaudella syntyi tappiota 1.062.134,29 €. Hallitus esittää, että tilikaudelta ei jaeta osinkoa ja tilikauden tappio jätetään yhtiön omaan pääomaan.

PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

Yli 5 vuoden kuluttua erääntyvät pitkäaikaiset velat

LTT 1 € 24 315 801,83

Vakuudet: LTT 1a

Vakuuslaji	Vakuus	Kenen puolesta
Kiinteistökiinnitykset	27 713 819,49	omasta puolesta

Muut taloudelliset vastuut, joita ei ole merkitty taseeseen

Arvolisäverovastuu	LTT 2		
	Tarkastusvastuu	31.12.	2 189 312,94
Leasing-vastuut	LTT 3		
SEB-Leasing	2025		1 104 523,55
	2026-		17 275 566,83

Väliaikaisvuokrauskausi on päättynyt ja varsinainen leasingkausi on käynnistynyt elokuussa 2024

Taseen ulkopuoliset sitoumukset

Omistuksen pysyvyydestä Leasingyhtiö edellyttää, että: Porin kaupunki omistaa ja hallitsee yli 50 % asiakkaan osakepääomasta ja äänivallasta ja suomalaiset kunnat omistajat ja hallitsevat suoraan tai välillisesti 100 % asiakkaan osakepääomasta ja äänivallasta koko tämän Sopimuksen voimassaoloajan.

Olellaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Ei olellaisia tapahtumia tilikauden päättymisen jälkeen.

Yhtiön osakkeet

Yhtiöllä on 3100 osaketta. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista tilikaudella 2024

- 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 kirjatataan 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.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan allekirjoitukset tilinpäätökseen:

Porissa 5. päivänä helmikuuta 2025

KIINTEISTÖ OY PORIN WINNOVA

Maarit Lepomäki, puheenjohtaja

Sari Nyberg-Tuominen

Pasi Rainiola

Toni Tuomi

Riku-Petteri Vainio

Anniina Dunder, toimitusjohtaja

Tilintarkastusmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Porissa . päivänä . kuuta 2025

BDO Oy

Heidi Puputti, KHT

ANNIINA PETRA MARIA DUNDER**KOy Porin Winnova, FI27872423, Annankatu 8, 28100, Pori**

fd5e7312-30e5-427a-88af-59e4e4f5804a - 2025-02-05 17:18:02 UTC +02:00

BankID / MobileID - ec102fe9-6000-459a-85e5-7f1b15a5a264 - FI

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

Maarit Hillevi Lepomäki**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Winnova ky**

8e2568cb-8f03-4af1-8106-2780eb74b9cc - 2025-02-05 17:53:45 UTC +02:00

BankID / MobileID - 5d4a6d27-37d7-4a55-b0b8-d6f9fd001717 - FI

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

TONI VALTTERI TUOMI**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Porin winnova**

e84ad941-22d8-4d93-a2ea-696ae8bdc33a - 2025-02-27 09:50:14 UTC +02:00

BankID / MobileID - 20ff1c3c-aadf-4287-ae4a-79c2877655a7 - FI

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

SARI ANNIKKI NYBERG-TUOMINEN**Porin kaupunki, FI01373239, PL 121, 28101, PORI**

5ea552f5-1966-4d9b-86aa-0711940dcabd - 2025-03-01 04:03:05 UTC +02:00

BankID / MobileID - d3d5af45-e1df-4df1-ac09-6bcd6a4bb3a - FI

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

RIKU-PETTERI NIKLAS VAINIO**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Riku-Petteri Vainio**

a8ad2b5a-3af3-4cd1-b424-691bcc54e7f7 - 2025-03-01 13:42:35 UTC +02:00

BankID / MobileID - 923ffc1b-8110-4db9-8742-5e1662204b28 - FI

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

PASI RAINIOLA**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Kiinteistö Oy Porin Winnova**

235bc11b-53bc-4458-a7de-1c84f8614abd - 2025-03-01 15:05:15 UTC +02:00

BankID / MobileID - 296e4664-99ff-4372-ac05-b4d8043af375 - FI

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Heidi Sarita Anneli Puputti**BDO Oy, FI27760894, Porkkalankatu 3, 00180, Helsinki**

b175c941-190d-4260-a977-f1c3ade0eba2 - 2025-03-14 15:01:25 UTC +02:00

BankID / MobileID - 838b54ad-27c9-420e-a93f-007da96b59ec - FI

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

**KIINTEISTÖ OY PORIN WINNOVA (2787242–3)
VUOSIKERTOMUS AJALTA 1.1.2024 – 31.12.2024**

Yleiset tiedot yhtiöstä

Yhtiön tarkoituksena on tarjota tiloja ammatilliseen opetuskäyttöön tai muuhun yleishyödylliseen toimintaan. Tiloista, joilla Länsirannikon koulutuksella ei ole käyttöä, yhtiö pyrkii luopumaan. Porin kaupungin omistajapoliittisen linjauksen mukaan Kiinteistö Oy Porin Winnovaa ja Länsirannikon Koulutus Oy:tä tarkastellaan kokonaisuutena.

Porin kaupunki omistaa yhtiön 100 %:sti ja yhtiö on osa kaupunkikonsernia.

Yhtiön omistuksessa olevat kiinteistöt

Professorintie 5, Pori. Rakennukset vuokratontilla 609–25–112–2.

Rakennukset B, C ja D on vuokrattu Länsirannikon Koulutus Oy:lle. Rakennuksissa toimivat talotekniikan, auto- ja kuljetustekniikan, kone-, metalli- ja energiatekniikan sekä prosessi-, kemian- ja materiaalitekniikan koulutusalat.

Professorintie 5 A -rakennus on vuokrattu Porin kaupungin tekniselle toimialalle, käyttäjinä liikunta- ja nuorisoyksikkö sekä sivistystoimiala. Länsirannikon Koulutus on myös vuokrannut liikuntatilat käyttöönsä tästä rakennuksesta. Yhtiön tavoitteena on irtautua 5 A kiinteistöstä.

Ulasoorintie 21, Pori. Rakennukset yhtiön omistamalla tontilla 609–30–3–3.

Rakennuksissa on vuokralaisena Porin Taidemuseo ja kaupallisia toimijoita. Yhtiön tavoitteena on irtautua kiinteistöstä.

Tallitie 14, Pori. Rakennus vuokratontilla 609–430–1–18.

Rakennuksessa on vuokralaisena Länsirannikon Koulutus Oy ja siinä toimii lentokoneasentajan koulutusala.

Sahalahdentie 57, Ulvila. Rakennukset vuokratontilla 886–422–22–0.

Rakennuksissa on vuokralaisena Länsirannikon Koulutus Oy. Kohteessa toimii ympäristöalan sekä metsätalouden koulutukset. Tontilla on myös asuntola- ja muita rakennuksia. Vanhat asuntolarakennukset on purettu tilikauden aikana.

Kylmälahdentie, Ulvila. Rakennukset vuokratontilla 886–421–3–107.

Kohteessa on savusauna sekä metsäkämpä. Rakennukset ovat yhtiön myyntilistalla.

Tiedepuisto 3, Kampus, Pori. Rakennus vuokratontilla 609–25–95–2.

Rakennuksessa on vuokralaisena Länsirannikon Koulutus Oy. Kohteessa toimivat majoitus- ja ravitsemusala, elintarvikeala, kotitalous- ja kuluttajapalvelut, puhdistuspalvelu, hius- ja kauneudenhoitoala, sosiaali- ja terveysala, sähkö- ja automatiikkatekniikka, liiketalous ja kauppa, tieto- ja viestintä, tietoliikennetekniikka, turvallisuusala, maahanmuuttajakoulutus sekä ohjaava ja valmentava koulutus.

Tekniikantie 2, Kemian siipi, Pori. Rakennus vuokratontilla 609–25–95–2.

Rakennus on osittain vuokrattu Länsirannikon Koulutus Oy:lle opetuskäyttöön.

Yhtiökokoukset

Vuoden 2024 varsinainen yhtiökokous pidettiin 11.4.2024. Kokouksessa oli edustettuna koko yhtiön osakepääoma (3100 osaketta).

Kokouksessa vahvistettiin tuloslaskelma ja tase vuodelta 2023. Hyväksyttiin esitys tuloksen kirjaamisesta, myönnettiin vastuuvapaus hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle, valittiin hallituksen jäsenet ja tilintarkastaja sekä päätettiin palkkioista.

Hallinto

Yhtiön hallitukseen ovat kertomusvuonna kuuluneet seuraavat henkilöt:

Maarit Lepomäki	hallituksen puheenjohtaja	01.01.-31.12.2024
Sari Nyberg-Tuominen	hallituksen jäsen	01.01.-31.12.2024
Riku-Petteri Vainio	hallituksen jäsen	01.01.-31.12.2024
Pasi Rainiola	hallituksen jäsen	01.01.-31.12.2024
Toni Tuomi	hallituksen jäsen	01.01.-31.12.2024

Hallitus kokoontui kertomusvuonna seitsemän (7) kertaa.

Yhtiön isännöinti- ja taloushallinnon palveluista on vastannut Porin YH-Asunnot Oy.

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Anniina Dunder.

Tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö BDO, päävastuullisena tilintarkastajana Heidi Puputti, KHT.

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus ja hallinnon vastuuvakuutus If Vahinkovakuutusyhtiössä.

Vakuutusmeklari on toiminut Howden Finland Oy.

Selvitys varojen riittävydestä

Yhtiön rahavarat ovat riittävät ja maksuvalmius hyvä. Tilinpäätöksen rahoituslaskelmasta käy ilmi taseen rahoitusasema.

Toiminta

Yhtiö ylläpitää ja kehittää kiinteistöjään yhteistyössä vuokralaisen kanssa. Yhtiön tavoitteena on jatkaa suunnitelmallista kiinteistöiden kunnossapitoa ja toteuttaa käyttäjälähtöisiä peruskorjaushankkeita tarpeen mukaan.

Arvio tulevasta kehityksestä

Pyrkimyksenä Professorintie 5 A- rakennuksesta, Kylmälahdentien rakennuksista ja Ulasoorintie 21 kiinteistöistä irtautuminen.

Suunnittelu uuden autopoolen, eli ns. ”Wankkurin” rakentamisesta on aloitettu.

Yhtiön toiminta jatkunee ennallaan tulevinakin vuosina.

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 osoittaa tappiota 1.062.134,29 €. Hallitus esittää, että tilikaudelta ei jaeta osinkoa.