

**LÄNSI-SUOMEN YLEISHYÖDYLLINEN
ASUNTOSÄÄTIÖ**

**TILINPÄÄTÖS
31.12.2021**

Y-tunnus:

1639751-6

Länsi-Suomen Yleishyödyllinen Asuntosäätiö-konserni

SISÄLLYSLUETTELO

	Sivu
Toimintakertomus	1-4
Konserni:	
Tuloslaskelma	5
Tase	6,7
Emoyhtiö:	
Tuloslaskelma	8
Tase	9
Konserni ja emoyhtiö:	
Tilinpäätöksen liitetiedot	10-14
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	15
Luettelo käytetyistä tilikirjoista	16
Emoyhtiön tase-erittelyt	17-18

Länsi-Suomen Yleishyödyllinen Asuntosäätiö

Y-tunnus:	1639751-6
Kotipaikka	Turku
Osoite	PL 64
	21101 Naantali

Säätiön toiminta vuonna 2021

HALLINTO

Säätiön hallituksen puheenjohtajana on toiminut Matti Manner, varapuheenjohtajana Jarmo Rosenlöf sekä muina hallituksen jäseninä Esko Heinonen, Mikko Rönholm, Sauli Saarinen ja Martti Sipponen.

Toimitusjohtajana on toiminut Mikko Rönholm ja asiamiehenä Rauno Saari.

TILINTARKASTAJAT

Tilintarkastajina ovat olleet KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Jari Nurmi ja KHT Henry Maarala sekä varatilintarkastajana KPMG Oy Ab.

TOIMINTA

Hallitus ja neuvottelukunta ovat perehtyneet asuntotuotannon kehitykseen seminaareissa ja muussa koulutuksessa.

Asunto-, kaavoitus- ja ympäristöpolitiikan muutoksia on seurattu ja tutkimustukea on suunnattu erityisesti Turun ja Tampereen seudulle.

Säätiö on osallistunut yhdessä Turun kaupungin kanssa alaa koskeviin tutkimusprojekteihin, joista viimevuonna käynnissä oli kaksi kohdetta. Säätiö on harjoittanut avustustoimintaa yhteistyössä muiden tahojen kanssa ja hyväksyttyihin tarkoituksiin on myönnetty avustusta eri toimijoille seuraavasti:

Vaasan Yliopisto	75.000,00
Turun Yliopisto	75.000,00
Tukenasi Ry	18.000,00
Åbo Akademi	37.605,00
Aalto Korkeakoulusäätiö	37.395,00
Turun Ammattikorkeakoulu	4.500,00
Turun Yliopisto, nimikkorahasto	200.000,00
Yhteensä	447.500,00 euroa

Tutkimustoimintaa ohjaavan säätiön neuvottelukunnan muodostivat:

Puheenjohtajana rehtori emeritus Keijo Virtanen,

Varapuheenjohtajana maaherra emeritus Rauno Saari

Jäsenet arkkitehti Eero Löytönen, ekonomi Pekka Ruola ja apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen. Asiamies Rauno Saari on ollut säätiön edustajana tutkimusohjelmien valmistelussa, ohjauksessa ja seurannassa.

SÄÄTIÖN TALOUS

Säätiön taloudellisen toiminnan painopiste on ollut konserni- ja osakkuusyhtiöiden toiminnassa. Nämä omistukset ovat sopusuhteissa säätiön tarkoituksen kanssa ja ne tuottavat myös säätiön rahoituksesta merkittävimmän ja vakaimman tulovirran.

Mahdolliset riskit liittyvät toimintaympäristönmuutoksiin.

Konsernille on laadittu sijoitussuunnitelma, jota tarkistetaan vuosittain. Säätiön omat finanssisijoitukset ovat olleet julkisesti noteerattuja sijoitustuotteita, jotka ovat olleet likvidejä ja sijoittamisprofiili on ollut varovainen.

Säätiön sijoitusomaisuuteen kuuluvat myös Kotosalla vuokra-asuntokiinteistö ja viisi vuokralle annettua tonttia Turussa ja Naantalissa.

Avustusmenot ovat nousussa, kuluvan vuoden sitoumusten tavoitetaso on nostettu 550.000euroon.

SÄÄTIÖN TOIMINNAN TALOUDEN KESKEISIÄ LUKUJA:

- Avustukset 447.500
- Muut kulut 77.690,72

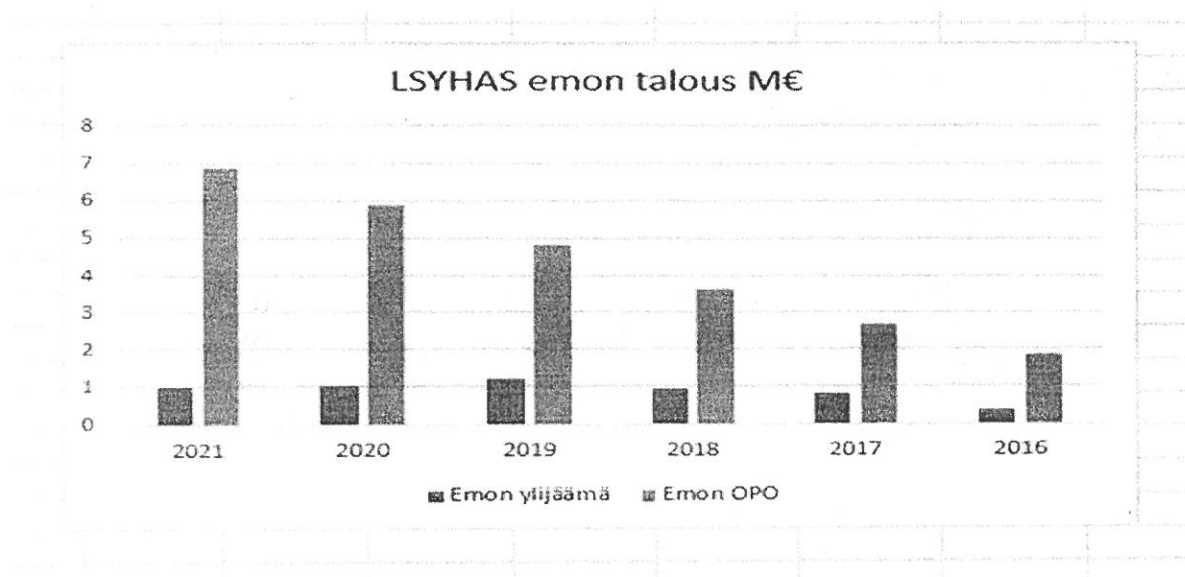
1000euroa	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Avustukset	447	325	225	187	89	58
Kulut	78	57	54	30	31	26

- Emosäätiön ylijäämä 988.779,48
- Taseen loppusumma 6.934.395,88
- Oman pääoman ollessa 6.876.408,32

Länsi-Suomen Yleishyödyllinen Asuntosäätiö

Toimintakertomus2021

Miljoona euroa	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Emon ylijäämä	0,99	1,06	1,21	0,96	0,80	0,36
Emon OPO	6,88	5,89	4,83	3,62	2,67	1,86



Konsernin kehityslukuja

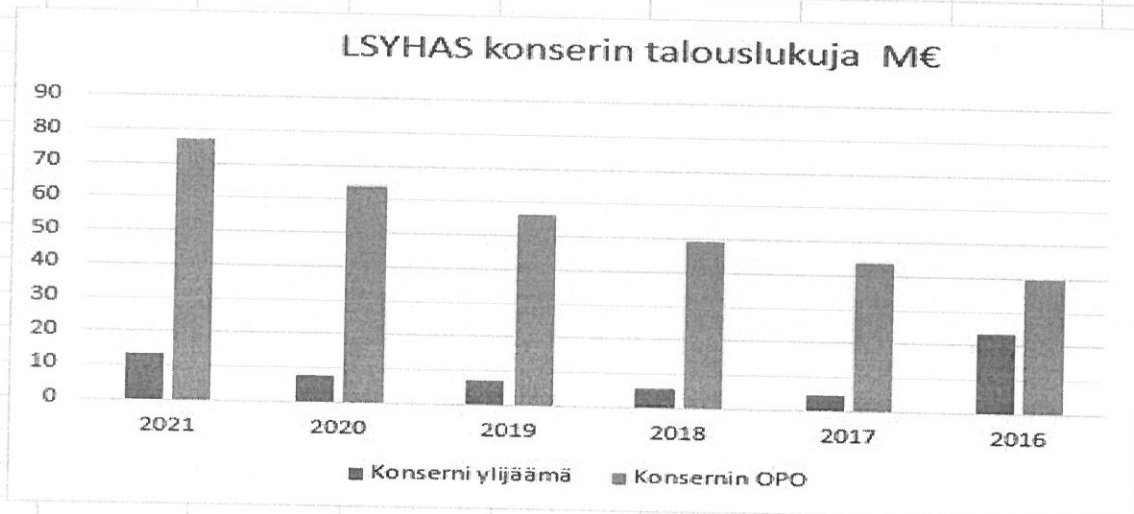
Vuonna 2000 asetettu säätiön peruspääoma on ollut 200 000 markkaa eli 33.637,59 euroa.

Konsernin ylijäämä oli **13.227.921,32**

Konsernitaseen loppusumma **89.384.001,38**

Oman pääoman määrä oli **77.121.176,85**

Miljoonaeuroa	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Konserniylijäämä	13,23	7,70	6,92	5,42	4,37	23,46
Konserni OPO	77,1	63,9	56,20	49,28	43,86	39,49



HALLITUKSEN EHDOTUKSET JA ILMOITUKSET

Säätiöllä ei ole ollut vuonna 2021 säätiölain 5 luvun 2§ mukaista lähipiiritoimintaa eli suppealle lähipiirille ei ole annettu kokonaan tai osittain vastikkeettomia taloudellisia etuja eikä tehty muita taloudellisia toimia.

Suppealle lähipiirille ei ole annettu rahalainoja tai vastuusitoumuksia.

Konsernisuhteet ovat syntyneet jo aiemmilla tilikausilla vanhan säätiölain aikana.

SÄÄTIÖN TULEVA TOIMINTA

Säätiön tutkimustoiminnan tukemishjelman mukaisesti jatketaan apurahojen jakamista tavoitteena aikaansaada kokonaisuuksia, jotka voisivat palvella asuntotoimintaa monipuolisesti.

Tämän lisäksi yhtiö jatkaa nimikkorahaston toiminnan tukemista.

Säätiön sijoitustoimintaa jatketaan toimintavuonna suunnitellulla tavalla.

Sijoitustoiminnan allokaatiota arvioidaan vallitsevan markkinatilanteen mukaisesti. Säätiön konsernille laadittua sijoitussuunnitelmaa tarkastetaan muuttuvien olosuhteiden mukaiseksi ja painopistettä siirretään tonttien omistukseen.

Säätiö jatkaa säätiön sidosryhmien kanssa pidettäviä seminaareja.

Vuokralla asuvien ja erityisryhmien asumiseen liittyviä ajankohtaisaiheisia neuvottelu- ja keskustelutilaisuuksia järjestetään.

Muuttuvat ympäristövaatimukset ja olosuhteiden äkilliset muutokset edellyttävät rakentamisen kehittämistä vastaamaan uusia vaatimuksia.

Yhteiskunnallista muutosta seurataan ja pyritään olemaan aktiivinen toimija asuntoasioiden kehittämisessä.

PALKKIOT

Säätiön hallituksen jäsenille, toimitusjohtajalle, asiamiehelle ja neuvottelukunnalle on maksettu tilikauden aikana palkkioita yhteensä 42.900,00 (37.900,00) euroa

KONSERNI Länsi-Suomen Yleishyödyllinen Asuntosäätiö

Varsinainen toiminta	31.12.2021	31.12.2020
Kulut		
Henkilöstökulut	-42 922,95	-38 016,58
Poistot	-429,13	-572,19
Muut kulut	-34 338,64	-18 490,89
Annetut avustukset	-447 500,00	-325 500,00
Tuotto-/kulujäämä	-525 190,72	-382 579,66
Sijoitus- ja rahoitustoiminta		
Tuotot		
Liiketoiminnan tuotot	1 177 659,60	1 049 182,24
Muut tuotot	530 697,86	528 739,48
Korkotuotot	8 205,48	26 965,33
Kulut		
Materiaalit ja palvelut	-1 564,00	-22 187,10
Henkilöstökulut	-125 329,61	-128 416,73
Sumu-poistot	-354 163,64	-397 961,75
Sumu-poistot konserni	-35 447,45	-36 924,43
Liiketoiminnan muut kulut	-684 781,78	-600 194,16
Muut rahoituskulut	-167 471,70	-195 863,21
Tuloverot	-55 267,62	-60 654,27
Konserniliikearvon poisto	-37 080,52	-37 080,52
Osuus osakkuusyritysten voitosta (tappiosta)	13 562 097,30	8 015 017,08
Tuotto-/kulujäämä	13 292 363,20	7 758 042,30
Asuintalovaraus	-42 700,00	-39 390,00
Vähemmistöosuudet	-21 741,88	-20 228,80
Tilikauden yli-/ alijäämä	13 227 921,32	7 698 423,50

Vastaavaa	31.12.2021	31.12.2020
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Konserniliikearvo	111 241,58	148 322,10
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	111 241,58	148 322,10
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	5 141 233,42	4 514 811,42
Rakennukset ja rakennelmat	14 941 839,92	7 989 904,95
Koneet ja kalusto	97 960,97	130 614,62
Perusparannusmenot ja liittymismaksut	165 543,26	93 338,32
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	20 346 577,57	12 728 669,31
Sijoitukset		
Osuudet osakkuusyrityksissä	57 149 759,61	45 533 582,31
Muut osakkeet ja osuudet	4 655 112,52	4 202 412,52
Muut saamiset	0,00	0,00
Sijoitukset yhteensä	61 804 872,13	49 735 994,83
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	82 262 691,28	62 612 986,24
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus		
Muu vaihto-omaisuus	28 591,94	28 591,94
Vaihto-omaisuus yhteensä	28 591,94	28 591,94
Saamiset		
Pitkäaikaiset lainasaamiset	0,00	10 075,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	0,00	10 075,00
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	5 360,86	9 243,13
Muut saamiset	32 634,02	23 147,36
Siirtosaamiset	36 268,91	49 099,53
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	74 263,79	81 490,02
Rahoitusarvopaperit	6 141 461,39	6 134 462,54
Rahat ja pankkisaamiset	876 992,98	1 055 683,16
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	7 121 310,10	7 310 302,66
VASTAAVAA	89 384 001,38	69 923 288,90

Vastattavaa	31.12.2021	31.12.2020
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	33 637,59	33 637,59
Rahastot	99 171,83	99 171,83
Edellisten tilikausien voitto/tappio	63 760 446,11	56 069 822,61
Tilikauden voitto	13 227 921,32	7 698 423,50
Oma pääoma yhteensä	77 121 176,85	63 901 055,53
 VÄHEMMISTÖOSUUDET	 149 922,97	 128 381,09
 ASUINTALOVARAUS	 322 089,96	 279 389,96
 VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	10 368 282,59	4 836 873,43
Muut velat	135 816,45	91 699,33
Pitkäaikainen yhteensä	10 504 099,04	4 928 572,76
 Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	948 590,84	549 301,67
Saadut ennakot	4 102,33	3 322,19
Ostovelat	195 078,90	30 272,21
Muut velat	81 488,45	72 115,38
Siirtovelat	57 452,04	30 878,11
Lyhytaikainen yhteensä	1 286 712,56	685 889,56
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	11 790 811,60	5 614 462,32
VASTATTAVAA	89 384 001,38	69 923 288,90

Tuloslaskelma Emoyhtiö	1.1-31.12.2021	1.1-31.12.2020
Varsinainen toiminta		
Tuotot	0,00	0,00
Kulut		
Henkilöstökulut	-42 922,95	-38 016,58
Poistot	-429,13	-572,19
Muut kulut	-34 338,64	-18 490,89
Annetut avustukset	-447 500,00	-325 500,00
	-525 190,72	-382 579,66
Tuotto-/kulujäämä	-525 190,72	-382 579,66
Sijoitus- ja rahoitustoiminta		
Tuotot		
Osinkotuotot	1 432 663,75	1 432 663,75
Korkotuotot	1 458,91	9 367,11
Sijoitusten tuotot	435 106,29	321 185,19
Sijoitusten kulut	-342 513,51	-321 488,38
Tuotot	1 526 715,44	1 441 727,67
Tuotto-/kulujäämä	1 001 524,72	1 059 148,01
Tilikauden verot	-12 745,24	-317,51
Tilikauden ylijäämä	988 779,48	1 058 830,50

TASE Emoyhtiö	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	3 794 215,08	2 950 535,08
Koneet ja kalusto	1 287,42	1 716,55
Sijoitukset		
Osakkeet ja osuudet	1 443 907,30	1 443 907,30
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	5 239 409,80	4 396 158,93
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Siirtosaamiset	98,00	-
Rahoitusarvopaperit		
Rahoitusarvopaperit	1 606 697,26	1 612 193,30
Rahat ja pankkisaamiset	88 190,82	23 001,96
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 694 986,08	1 635 195,26
VASTAAVAA YHTEENSÄ	6 934 395,88	6 031 354,19
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Pääoma	33 637,59	33 637,59
Edellisen tilikauden ylijäämä	5 853 991,25	4 795 160,75
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	988 779,48	1 058 830,50
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	6 876 408,32	5 887 628,84
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Saadut ennakot	22 466,19	22 264,38
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	2 043,98	1 419,88
Ostovelat	5 331,20	3 883,98
Velat saman konsernin yrityksille	-	100 000,00
Muut velat	14 780,95	15 210,58
Siirtovelat	13 365,24	946,53
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	57 987,56	143 725,35
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	6 934 395,88	6 031 354,19

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Tilinpäätös on laadittu kirjanpitoasetuksen 2 lukua käyttäen.

Länsi Suomen Yleishyödyllinen Asuntosäätiö-konsernin emoyhtiö on Länsi-Suomen Yleishyödyllinen Asuntosäätiö, jonka kotipaikka on Turku.

Tilinpäätöstiedot ovat saatavissa säätiön toimistolta osoitteessa Kaivokatu 20, 21100 Naantali.

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konserniyritykset paitsi alakonsernin asunto-osakeyhtiö. Alakonserni YH VS-Rakennuttaja Oy ei laadi erillistä konsernitilinpäätöstä sen vähäisen merkityksen vuoksi.

Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Konsernin sisäinen osakkeenomistus on eliminoitu hankintamenomenetelmällä. Eliminoinnissa syntynyt kohdistamaton konserniliikearvo on esitetty omana eränään konsernitaseessa ja kohdistettu osa maa-alueissa sekä rakennuksissa.

Kaikki sisäiset liiketapahtumat sekä keskinäiset saamiset ja velat on eliminoitu.

Vähemmistöosuudet on erotettu konsernin omasta pääomasta ja tuloksesta sekä esitetty omana eränään.

Osakkuusyritykset on yhdistetty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus yhtiön tilikauden tuloksesta on esitetty sijoitus- ja rahoitustoiminnan tuotoissa omana eränään.

Osakkuusyritysten hankintamenona on käytetty osakkeiden arvoa taseessa koska osakkuusyritykset ovat olleet omistuksessa ja toimineet jo kauan ennen konsernitilinpäätöksen laatimisvelvoitetta.

Tilinpäätöstä laadittaessa noudatetut arvostusperiaatteet**Pysyvien vastaavien arvostus**

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

Vaihto-omaisuuden arvostus

Vaihto-omaisuus esitetään fifo-periaatteen mukaisesti hankintameno tai sitä alemman jälleenhankintahinnan tai todennäköisen myyntihinnan määräisenä.

Rahoitusomaisuuden arvostus

Rahoitusomaisuus on arvostettu nimellisarvoon.

Tuloslaskelman liitetiedot	Konserni 2021	Emo 2021	Konserni 2020	Emo 2020
1. Kokonaistuotot ja -kulut				
Muut tuotot	15 278 660,24	1 869 228,95	9 619 904,13	1 763 216,05
Henkilöstökulut	168 252,56	42 922,95	166 433,31	38 016,58
Poistot	427 120,74	429,13	472 538,89	572,19
Muut kulut	930 856,12	376 852,15	876 125,36	339 979,27
Avustukset	447 500,00	447 500,00	325 500,00	325 500,00
Vähemmistöosuudet	21 741,88	0,00	20 228,80	0,00
Verot	55 267,62	12 745,24	60 654,27	317,51
Ylijäämä	13 227 921,32	988 779,48	7 698 423,50	1 058 830,50

Poistojen perusteet

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu EVL:n enimmäispoistoprosenttien mukaisesti, poistomenetelmä menojäännöspoisto.

Hyödykkeiden hankinnat, joiden taloudellinen käyttöaika on alle kolme vuotta, sekä pienhankinnat on kirjattu kokonaisuudessaan hankintatilikauden kuluksi.

Aktivoitujen perusparannusmenojen poistomenetelmä on 5 v tasapoisto.

Konserniliikearvon poistomenetelmä 5 v tasapoisto.

	Konserni 2021	Emo 2021	Konserni 2020	Emo 2020
Suunnitelman mukaiset poistot				
Muut pitkävaikutteiset menot	2 357,98	0,00	2 957,98	0,00
Rakennukset	313 732,58	0,00	351 822,79	0,00
Koneet ja kalusto	38 502,21	429,13	43 753,18	572,19
Rakennukset, kohdistettu konserniaktiiva	35 447,45	0,00	36 924,43	0,00
Konserniliikearvo	37 080,52	0,00	37 080,52	0,00
Yhteensä	427 120,74	429,13	472 538,90	572,19

	Konserni 2021	Emo 2021	Konserni 2020	Emo 2020
Rahoitustuotot ja kulut				
Tuotot				
Saman konsernin yrityksiltä		1 000 000,00		1 000 000,00
Osakkuusyrityksiltä	13 562 097,30	432 663,75	8 015 017,08	432 663,75
Muut korko- ja rahoitustuotot	538 903,34	436 565,20	555 704,81	330 552,30
Yhteensä	14 101 000,64	1 869 228,95	8 570 721,89	1 763 216,05
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-167 471,70	-342 513,51	-195 863,21	-321 488,38
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	13 933 528,94	1 526 715,44	8 374 858,68	1 441 727,67
 Osuus osakkuusyritysten voitosta	 13 562 097,30		 8 015 017,08	

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

	Konserni 2021	Emo 2021	Konserni 2020	Emo 2020
Aineettomat hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	148 322,10	0,00	0,00	0,00
Lisäykset	0,00	0,00	185 402,62	0,00
Poistot	-37 080,52	0,00	-37 080,52	0,00
Hankintameno 31.12.	111 241,58	0,00	148 322,10	0,00

	Konserni 2021	Emo 2021	Konserni 2020	Emo 2020
Aineelliset hyödykkeet				
Maa-alueet				
Hankintameno 1.1.	4 514 811,42	2 950 535,08	1 417 718,98	0,00
Lisäykset	843 680,00	843 680,00	3 097 092,44	2 950 535,08
Vähennykset	-217 258,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	5 141 233,42	3 794 215,08	4 514 811,42	2 950 535,08

Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	7 989 904,95	0,00	7 736 760,15	0,00
Lisäykset	7 301 115,00	0,00	641 892,02	0,00
Poistot	-349 180,03	0,00	-388 747,22	0,00
Hankintameno 31.12.	14 941 839,92	0,00	7 989 904,95	0,00

Perusparannusmenot				
Hankintameno 1.1.	2 357,97	0,00	5 315,95	0,00
Lisäykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Poistot	-2 357,97	0,00	-2 957,98	0,00
Hankintameno 31.12.	0,00	0,00	2 357,97	0,00

Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	130 614,62	1 716,55	140 949,44	2 288,74
Lisäykset	5 848,56	0,00	33 418,36	0,00
Poistot	-38 502,21	-429,13	-43 753,18	-572,19
Hankintameno 31.12.	97 960,97	1 287,42	130 614,62	1 716,55

Liittymismaksut ym.				
Hankintameno 1.1.	90 980,34	0,00	90 980,34	0,00
Lisäykset	74 562,92	0,00	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	165 543,26	0,00	90 980,34	0,00

Muut vastaavia koskevat liitetiedot, konserni

Osakkuusyrityksistä johtuvan konserniaktiivan vielä poistamatta oleva määrä

Konserniliikearvo	111 241,58	148 322,10
Maa-alueisiin kohdistettu	43 787,45	43 787,45
Rakennuksiin kohdistettu	850 738,85	886 186,30

Sijoitukset

	Konserni 2021	Emo 2021	Konserni 2020	Emo 2020
Osakkeet ja osuudet				
Osakkeet, konserniyritykset				
Hankintameno 1.1.	0,00	1 436 170,65	0,00	1 436 170,65
Lisäykset 1.1.-31.12.	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennykset 1.1.-31.12.	0,00	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,00	1 436 170,65	0,00	1 436 170,65

Osakkeet ja osuudet				
Osakkeet, osakkuusyritykset				
Hankintameno 1.1.	45 533 582,31	7 736,65	39 464 485,23	7 736,65
Lisäykset 1.1.-31.12.	11 616 177,30	0,00	6 069 097,08	0,00
Vähennykset 1.1.-31.12.		0,00		0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	57 149 759,61	7 736,65	45 533 582,31	7 736,65

Osakkeet ja osuudet				
Osakkeet, muut				
Hankintameno 1.1.	4 202 412,52	0,000	3 507 538,80	0,000
Lisäykset 1.1.-31.12.	452 700,00	0,000	694 873,72	0,000
Vähennykset 1.1.-31.12.	0,00	0,000	0,00	0,000
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 655 112,52	0,000	4 202 412,52	0,000

Vaihto-omaisuus	Konserni 2021	Emo 2021	Konserni 2020	Emo 2020
Osakkeet	28 591,94	0,00	28 591,94	0,00
Muu vaihto-omaisuus	0,00	0,00	10 075,00	0,00
Yhteensä	28 591,94	0,00	38 666,94	0,00

Saamiset	Konserni 2021	Emo 2021	Konserni 2020	Emo 2020
Lainasaamiset	0,00	0,00	0,00	0,00
Myyntisaamiset	5 360,86	98,00	9 243,13	0,00
Muut saamiset	32 634,02	0,00	23 147,36	0,00
Siirtosaamiset	36 268,91	0,00	49 099,53	0,00
Yhteensä	74 263,79	98,00	81 490,02	0,00

Oman pääoman muutokset	Konserni 2021	Emo 2021	Konserni 2020	Emo 2020
Peruspääoma 1.1.	33 637,59	33 637,59	33 637,59	33 637,59
Peruspääoma 31.12.	33 637,59	33 637,59	33 637,59	33 637,59
Rahastot 1.1.	99 171,83	0,00	99 171,83	0,00
Rahastot 31.12.	99 171,83	0,00	99 171,83	0,00
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	63 760 446,11	5 853 991,25	56 069 822,61	4 795 160,75
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	63 760 446,11	5 853 991,25	56 069 822,61	4 795 160,75
Tilikauden voitto	13 227 921,32	988 779,48	7 698 423,50	1 058 830,50
Yhteensä 31.12.	76 988 367,43	6 842 770,73	63 768 246,11	5 853 991,25
Oma pääoma yhteensä	77 121 176,85	6 876 408,32	63 901 055,53	5 887 628,84
Pitkäaikainen vieras pääoma	Konserni 2021	Emo 2021	Konserni 2020	Emo 2020
Lainat rahoituslaitoksilta	10 368 282,59	0,00	4 836 873,43	0,00
Muut velat	135 816,45	22 466,19	91 699,33	22 264,38
Yhteensä	10 504 099,04	22 466,19	4 928 572,76	22 264,38
Lyhytaikainen vieras pääoma	Konserni 2021	Emo 2021	Konserni 2020	Emo 2020
Lainat rahoituslaitoksilta	948 590,84	0,00	549 301,67	0,00
Saadut ennakot	4 102,33	2 043,98	3 322,19	1 419,88
Ostovelat	195 078,90	5 331,20	30 272,21	3 883,98
Muut velat	81 488,45	14 780,95	72 115,38	115 210,58
Siirtovelat	57 452,04	13 365,24	30 878,11	946,53
Yhteensä	1 286 712,56	35 521,37	685 889,56	121 460,97

Olennaiset siirtovelkoihin sisältyvät erät, emo kiinteistötulon verojaksotus 12 745,24

Tytär- ja osakkuusyrityksiä koskevat liitetiedot

Konsernitilinpäätökseen yhdistellään tytäryhtiö As Oy Naantalin Paronitar, tytäryhtiö YH VS-Rakennuttaja Oy sekä sen muodostaman alakonsernin tytäryhtiöt Luppola Oy, VS YH-Asunnot Oy, KOY Naantalin Lisenssikatku, Artukaisten Paviljonki Oy, Koy Kultasormi 37 ja Skanssin Kurtiini Oy (uudiskohde, rakentaminen kesken).

Tytäryritykset, konsernitilinpäätökseen yhdistellyt	kpl	Osuus %
As Oy Naantalin Paronitar, Naantali	8000	100
YH VS-Rakennuttaja Oy, Turku	200	100
Luppola Oy, Espoo	1200	100
V-S YH-Asunnot Oy, Turku	100	100
Koy Lisenssikatku 13, Naantali	160	80
Artukaisten Paviljonki Oy, Turku	1000	100
Kiinteistö Oy Kultasormi 37, Naantali	296	100
Skanssin Kurtiini Oy, Turku (uudiskohde, kesken)	5000	100

Tytäryritykset, konsernitilinpäätökseen yhdistelemättä jätetyt
As Oy Pastellirinne, Turku (vähäinen merkitys)

Osakkuusyritykset, konsernitilinpäätökseen yhdistellyt

YH Kodit Oy-konserni, Tampere	403535	25,2
YH Kodit Oy-konserni, Tampere	115377	7,2
	518912	32,4

Muut liitetiedot

14

Tilinpäätössirot	Konserni 2021	Emo 2021	Konserni 2020	Emo 2021
Asuintalovaraus	322 089,96	0,00	279 389,96	0,00

	Konserni 2021	Emo 2021	Konserni 2020	Emo 2020
Henkilöstökulujen erittely				
Palkat/ Palkkiot sivukuluneen	168 252,56	42 922,95	166 433,31	38 016,58

Henkilöstön lukumäärä				
Henkilöstön keskimääräinen luku	6	2	5	2

Palkat ja palkkiot toimitusjohtaja, emo	13 400,00
Palkat ja palkkiot hallitus ja hallintoneuvosto, emo	29 500,00

Pitkäaikaiset lainat

Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät pitkäaikaiset velat yhteensä	
	8 194 434,23 0,00

Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut

	Konserni 2021	Emo 2021	Konserni 2020	Emo 2020
Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita				
Rahalaitoslainat	989 729,75	0,00	742 673,76	0,00
Annetut vakuudet	1 385 169,20	0,00		

Velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinteistökiinnitys				
Rahalaitoslainat	10 327 143,68	0,00	4 643 501,34	0,00
Annetut vakuudet	24 281 070,00	0,00		

Velat, joiden vakuudeksi on annettu ajoneuvokiinnitys				
Osamaksuvelat rahoitusyhtiöiltä	42 894,30	0,00	51 776,03	0,00

Rahasto- ja osakesijoitusten kirjanpito- ja markkina-arvot tilinpäätöspäivänä, emo

	Kirjanpito-arvo	Markkina-arvo
Kapitalisaatio SP 091	495 100,88	584 546,21
SP Korkopainoinen salkku	506 910,68	590 236,66
SP Tasapainoinen salkku	104 685,70	136 716,38
OP Private Korkostrategia	200 000,00	204 371,84
OP Vuokratuotto B ja palvelukiinteistöt B	300 000,00	322 167,51

		2021	2020
Tilintarkastusyhteisön palkkiot	tilintarkastus	2 356,00	2 232,00

Tilikauden aikaiset ja jälkeiset olennaiset tapahtumat

Koronavirukseen (Covid-19) liittyvien riskien vaikutukset toimintaan

Hallitus on arvioinut vuoden 2020 alussa puhjenneen ja nopeasti laajentuneen virusepidemian vaikutuksia säätiön markkinaympäristöön, työntekijöihin ja toimintaan. Virusepidemialla ei toistaiseksi ole ollut vaikutusta säätiön toimintaan. Hallitus seuraa tarkasti koronavirustilanteen kehittymistä ja päivittää arviotaan epidemian vaikutuksista.

Länsi-Suomen Yleishyödyllinen Asuntosäätiö
Y-tunnus:1639751-6

Naantalissa, _____kuun _____päivänä 2022

LÄNSI-SUOMEN YLEISHYÖDYLLINEN ASUNTOSÄÄTIÖ

Hallitus

Mikko Rönholm
toimitusjohtaja

Matti Manner
Hallituksen pj

Esko Heinonen

Jarmo Rosenlöf

Sauli Saarinen

Martti Sipponen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Turussa, _____kuun _____päivänä 2022

KPMG OY AB

Jari Nurmi
KHT

Henry Maarala
KHT

Länsi-Suomen Yleishyödyllinen Asuntosäätiö

Y-tunnus:1639751-6

Käytetyt tilikirjat ja tositelajit

Tilinpäätös	Erikseen sidottuna
Päivä- ja pääkirja	Sähköisenä tallenteena
Pankkitositteet	Sähköisenä ohjelmassa
Palkkakirjanpidon tos	Sähköisenä ohjelmassa
Ostolaskut	Sähköisenä ohjelmassa
Muistiotositteet	Sähköisenä ohjelmassa
Tase-erittelyt	Sidottuna tilinpäätökseen
Konsernitilinpäätöksen yhdistelylaskelmat	Excel-taulukkolaskelmina liitteineen

Tositteiden säilytysaika on vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt ja kirjanpitokirjojen säilytysaika vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä. Konsernitilinpäätöksen yhdistelylaskelmat säilytetään vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisen jälkeen.

Tositteet saa hävittää 31.12.2027

Kirjanpitokirjat ja yhdistelylaskelmat saa hävittää 31.12.2031

Tase-erittely 31.12.2021

Y-tunnus 1639751-6

17

TASE VASTAAVAA

Pysyvät vastaavat

Aineelliset hyödykkeet

1100	Maa- ja vesialueet 853-8-7-13			
	31.12.2021	Maa- ja vesialueet 853-8-7-13		2 160 665,92
	Tili yhteensä			2 160 665,92
1101	Maa- ja vesialueet 853-37-23-5			
	31.12.2021	Maa- ja vesialueet 853-37-23-5		789 869,16
	Tili yhteensä			789 869,16
1102	Maa- ja vesialueet 529-119-5/1-2-3			
	31.12.2021	Maa- ja vesialueet 529-119-5/1-2-3		843 680,00
	Tili yhteensä			843 680,00
1160	Koneet ja kalusto			
	Tilinavaus			1 716,55
	31.12.2021	Menojäännöspoisto 25%	Muistio	166 -429,13
	Tili yhteensä			1 287,42
	Aineelliset hyödykkeet yhteensä			3 795 502,50

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

Sijoitukset

1400	Osuudet saman konsernin yrityksissä			
		YH Kodit Oy 115377 kpl osakkeet		7 736,65
	31.12.2021	507589-622965		8 577,58
	31.12.2021	VS YH-Asunnot Oy 51 kpl osakkeet 1-51		33 637,59
	31.12.2021	YH VS-Rakennuttaja Oy 200kpl		49 951,82
	Tili yhteensä			
1401	As Oy Paronitar			1 393 955,48
	31.12.2021	As Oy Paronitar		1 393 955,48
	Tili yhteensä			1 443 907,30
	Sijoitukset yhteensä			5 239 409,80

Pysyvät vastaavat yhteensä

Vaihtuvat Vastaavat

Lyhytaikaiset saamiset

1701	Vuokrasaamiset Paronitar			
	31.12.2021	reskontralistauksen mukaan		98,00
	Tili yhteensä			98,00
	Lyhytaikaiset saamiset yhteensä			98,00

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä

Rahoitusarvopaperit

1881	Kapitalisaatio SP 091			
	31.12.2021	Kapitalisaatio SP 091		495 100,88
	Tili yhteensä			495 100,88
1890	SP Korkopainoinen salkku			
	31.12.2021	SP Korkopainoinen salkku		506 910,68
	Tili yhteensä			506 910,68
1891	SP Tasapainoinen salkku			
	31.12.2021	SP Tasapainoinen salkku		104 685,70
	Tili yhteensä			104 685,70
1892	OP Private Korkostrategia			
	31.12.2021	OP Private Korkostrategia		200 000,00
	Tili yhteensä			200 000,00
1893	OP Vuokratuotto B ja palvelukiinteistöt B			
	31.12.2021	OP Vuokratuotto B ja palvelukiinteistöt B		300 000,00
	Tili yhteensä			300 000,00
	Rahoitusarvopaperit yhteensä			1 606 697,26

Rahoitusarvopaperit yhteensä

Rahat ja pankkisaamiset

1910	SP 2123344			
	31.12.2021	SP 2123344		21 133,69
	Tili yhteensä			21 133,69
1920	SP 2123427			
	31.12.2021	SP 2123427		64 089,47
	Tili yhteensä			64 089,47
1940	Pankkisaamiset, OP- 065509			
	31.12.2021	Pankkisaamiset, OP- 065509		2 967,66
	Tili yhteensä			2 967,66
	Rahat ja pankkisaamiset yhteensä			88 190,82

Rahat ja pankkisaamiset yhteensä

Vaihtuvat Vastaavat yhteensä

				1 694 986,08
				6 934 395,88

TASE VASTAAVAA

TASE VASTATTAVAA

Oma pääoma

Osakepääoma

2000	Peruspääoma				
	31.12.2021	Peruspääoma			33 637,59
	Tili yhteensä				33 637,59
	Osakepääoma yhteensä				33 637,59
	Edellisten tilikausien voitto (tappio)				
2250	Edellisten tilikausien voitto / tappio				
	31.12.2021	Edellisten tilikausien voitto / tappio			5 853 991,25
	Tili yhteensä				5 853 991,25
	Edellisten tilikausien voitto (tappio) yhteensä				5 853 991,25
	Tilikauden voitto (tappio)				
2370	Tilikauden tulos				
	31.12.2021	Tilikauden tulos			988 779,48
	Tili yhteensä				988 779,48
	Tilikauden voitto (tappio) yhteensä				988 779,48
	Oma pääoma yhteensä				6 876 408,32

Vieras pääoma

Pitkäaikainen vieras pääoma

2660	Vuokravakuudet				
	31.12.2021	Vuokravakuudet, erillisen listan mukaan			22 466,19
	Tili yhteensä				22 466,19

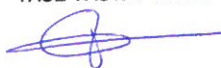
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä

Lyhytaikainen vieras pääoma

2860	Saadut ennakot vuokrat				
	31.12.2021	Saadut ennakot vuokrat, reskontralistauksen mukaan			2 043,98
	Tili yhteensä				2 043,98
2880	Maksuliikennetili				
	29.12.2021	Asianajotoimisto Brander & Manner Oy	Ostolasku	354	5 331,20
	Tili yhteensä				5 331,20
2920	Ennakonpidätys- ja stm-velka				
	31.12.2021	Toimitettu ennakonpidätys 12/2021			14 758,00
		Maksettava työnantajan			22,95
	31.12.2021	sairausvakuutusmaksu 12/2021			14 780,95
	Tili yhteensä				14 780,95
2951	Muut siirtovelat				
	31.12.2021	Jaksotettu kiinteistötulon vero 2021	Muistio	174	12 745,24
	31.12.2021	Varainhoidon palkkio 2021, OP	Muistio	169	620
	Tili yhteensä				13 365,24
	Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä				35 521,37
	Vieras pääoma yhteensä				57 987,56

6 934 395,88

TASE VASTATTAVAA



Vesterinen Terhi, 22.03.2022