

TOAS

**HALLITUKSEN
TOIMINTAKERTOMUS
JA TILINPÄÄTÖS**

1.1.–31.12.2018

Hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös 1.1.–31.12.2018

Kiinteistöjen tuotot, tulos ja taloudellinen asema

Konsernin kiinteistöjen tuotot nousivat 10 prosentilla 47,0 miljoonaan euroon (42,7 miljoonaa euroa vuonna 2017). Merkittävä nousu tuli kahdesta kiinteistökaupasta, joiden yhteissumma oli 4,1 miljoonaa euroa. Kiinteistöjen vuokraustuotoista tuli 92 % asuntojen vuokrauksesta ja 8 % liiketilojen vuokrauksesta (91; 9).

Kiinteistöjen hoitokulut olivat 20,1 miljoonaa euroa (21,2) ja hoitokulut laskivat 5 %. Merkittävin lasku tuli korjauskuluihin, kun peruskorjauksia ei toteutunut vuonna 2018. Neliötä kohti laskettuna hoitokulut olivat 5,82 e/m²/kk (6,10). Konsernissa toteutettiin iso tytäryhtiöfuusio 31.5.2018. Tällöin 17 tytäryritystä fuusioitui emoyhtiöön. Tämä aiheutti konsernissa jonkin verran kulujen tiliryhmämuutoksia ja tämän takia vertailu edelliseen vuoteen hieman kärsii. Kiinteistövero perittiin emosaatiolta yleishyödyllisten yhteisöjen alemmalla veroprosentilla 0,3 %, mutta joidenkin tytäryhtiöiden osalta korkeammalla prosentilla peritystä verosta on valitettu. Hoitokate oli 26,9 miljoonaa euroa (21,5). Konsernin tilikauden ylijäämä oli 11,5 miljoonaa euroa (5,7). Ylijäämässä kahden kiinteistökaupan osuus on 4,1 miljoonaa euroa.

Kiinteistöjen kirjanpitoarvo on 274,8 miljoonaa euroa. Ulkopuolisen arvioitsijan mukaan markkina-arvo on varovaisesti arvioiden n. 1,5 kertaa suurempi. Arvio päivitettiin vuonna 2015. Konsernitaseen loppusumma oli 310,7 miljoonaa euroa (311,5). Pienennystä edellisestä vuodesta tuli 0,3 % (-1 %). Korollisen vieraan pääoman osuus vähentyi 239,4 miljoonaan euroon (249,6). Konsernin oma pääoma oli 64,7 miljoonaa euroa (53,7) ja omavaraisuusaste 21,3 % (17,7 %).

Vuokrasaamisten määrä oli 217.000 (217.000) euroa, joka oli 0,5 % (0,5) kiinteistöjen tuotoista.

Rahoitus

Konsernin ja emosaatiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Rahavarat vuoden lopussa olivat 20,6 miljoonaa euroa (17,1). Korollinen vieras pääoma, 239,4 miljoonaa euroa (249,6), jakautuu seuraavasti: valtion asuntolainaa 41,4 miljoonaa euroa (17 % lainakannasta), korkotukilainoja 37,9 miljoonaa euroa (16 %) sekä muita rahalaitoslainoja 160,1 miljoonaa euroa (67 %).

Vieraan pääoman keskikorko oli vuoden lopussa 1,5 (1,7). Korollinen vieras pääoma on osittain sidottu/suojattu pitkiin korkoihin tai on valtion aravalainoja tai korkotukilainoja. Lyhyisiin korkoihin, 12 kuukauden euriboriin tai lyhempiin, on sidottu 44 % (32 %) vieraasta korollisesta pääomasta. Pitkäaikaisia lainoja nostettiin vuoden aikana yhteensä 5,0 (3,8) miljoonaa euroa ja lyhennettiin 15,8 (10,7) miljoonaa euroa.

Investoinnit

Vuoden 2018 investoinnit olivat yhteensä 9,4 (4,0) miljoonaa euroa ja ne tulivat pääosin yhdestä uudisrakennuskohteesta. Uudisrakennuskohde rahoitettiin vapaarahoitteisella lainalla ja tämä rakennushanke oli keskeneräisenä 31.12.2018. Sen investoinnin arvo valmiina tulee olemaan 17 miljoonaa euroa. Lisäksi aktiivisessa suunnitteluvaiheessa oli kahdeksan investointikohdetta, joiden yhteenlaskettu investointiarvo on noin 300 miljoonaa euroa. Näiden investointien arvioidaan toteutuvan seuraavan 10 vuoden aikana.

Asuntovuokraus

TOAS-konsernin päätoimiala on opiskelija-asuntojen omistaminen ja vuokraaminen opiskelijoille. Tätä toimintaa jatkettiin myös vuonna 2018. Liiketilavuokrauksen osuus oli 8 % vuokratuotoista, mutta tämä osuus puolittuu, kun Hippotalon uudisprojekti käynnistyy

noin vuonna 2021. Konsernilla oli vuoden lopussa vuokrattavia asuntoja 6293 (6341) kappaletta, ja määrä on asuntopaikkoina laskettuna 9923 (10046) kpl. Kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 274,8 (278,9) miljoonaa euroa, mikä on 963 (958) euroa/huoneistoneliö.

Asuntojen kysyntä pysyi vakaana ja käyttöaste oli 97,1 % (96,5). Vuokrasopimuksia oli 7570 (7522) kpl ja vaihtuvuus oli 37 % (44). Vaihtuvuudesta on eliminoitu pois sisäiset vaihdot sekä kansainväliset opiskelijat. Jos nekin otetaan huomioon, niin vaihtuvuus oli 56 % (61).

Vuokria ei korotettu vuonna 2018 (0 % myös 2017). Keskivuokra oli vuoden lopussa 11,97 (11,97) euroa/m²/kk. Keskivuokran vaihteluväli taloittain oli 8,45-18,32 e/m²/kk. Vuokraan sisältyvät vesi, sauna, talopesula sekä laajakaistayhteydet. Kun vuokra oikaistaan vertailukelpoiseksi vapaarahoitteisten markkinavuokrien kanssa, niin vertailussa vapaiden markkinoiden keski vuokra Tampereella (Tilastokeskuksen tilastojen perusteella) on noin 19 % korkeampi kuin TOASin keskivuokra.

Konsernirakenne

Konsernin emoyhtiö on Tampereen opiskelija-asuntosäätiö TOAS. Konserni koostuu 9 tytäryhtiöstä sekä kahdesta omistusyhteyserityksestä. Kaikki konsernin yhtiöt toimivat tai tulevat toimimaan TOASin omistusosuuksiltaan opiskelija-asuntojen vuokrauksessa, rakennuttamisessa, omistamisessa ja hallinnoinnissa. Tytäryhtiöistä 7 kpl on TOASin kokonaan omistamia.

Konsernissa toteutettiin iso tytäryhtiöiden fuusio-prosessi 31.5.2018. Fuusiossa 17 emoyhtiö TOASin täysin omistamaa yhtiötä fuusioitiin emoyhtiöön. Tällä ei muutettu toiminnallisia vuokrausasioita, mutta päästiin keventämään hallintoa merkittävästi.

Henkilöstö

Emosäätiön palveluksessa oli vuoden lopussa yhteensä 21 henkilöä (v. 2017 20; v. 2016 20). Kaikki nämä työsuhteet olivat toistaiseksi voimassaolevia yhtä lukuun ottamatta. Maksettujen palkkojen ja palkkioiden kokonaismäärä oli 1.087.000 euroa (983.000; 975.000). Muut henkilöstö- ja hallintokulut olivat 1,3 miljoonaa euroa (1,2; 1,4).

Henkilöstön keski-ikä oli 40 vuotta (39; 40) ja keskimääräinen palvelusaika 8 vuotta (9; 9). Sairauspäiviä oli keskimäärin 7 (5; 5) henkilöä kohti vuodessa ja koulutus-päiviä 6 (5; 4). Koko henkilöstö on mukana tulospalkkiojärjestelmässä. Vuoden 2018 perusteella maksettiin tulospalkkiota 67 % (61; 48) kuukauden palkasta.

Johtoryhmä oli viisijäseninen ja siihen kuuluivat toimitusjohtajan lisäksi palvelu-, kiinteistö-, hankekehitys- ja talousjohtaja.

Hallinto

Säätiölain mukaan vastuullisena elimenä TOASilla toimii hallitus. Toiminnassa mukana oleva valtuuskunta on pääasiassa neuvoa-antava yhteistoimintaelin. TOASin säännöt uudistettiin 2016 ja virallinen nimi on Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr.

TOASin hallituksessa on yhdeksän jäsentä. **Hallitus** kokoontui 11 kertaa ja oli vuonna 2018 seuraava:

Jäsen	Varajäsen
Kati Rajala, <i>puheenjohtaja</i>	Ilona Uusitalo
Tuukka Salkoaho, <i>varapuheenjohtaja</i>	Maria Päivänen
Harri Airaksinen	Vesa-Matti Kangas
Olga Haapa-aho	Mikael Malkamäki
Jerkko Hietanen	Atte Nikkilä
Jukka Koivisto	Tuomas Hirvonen
Ville Kukko	Tuukka Tapper
Sanni Pietilä	Ilona Taubert
Kirsi Rossi	Petteri Hiltunen

Asukastoimikuntien neuvottelukunta on eri asukas-toimikuntien yhteistyöelin, jossa on edustajat kaikista asukastoimikunnista. Puheenjohtajana toimi Janette Nieminen, varapuheenjohtajana Tuukka Tapper ja sihteerinä Ulla Leppänen.

Tilintarkastajana toimi Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab vastuullisena tilintarkastajanaan KHT Frans Kärki.

Valtuuskunta

TOASilla toimii valtuuskunta, joka on pääasiassa neuvoa-antava yhteistyöelin. Valtuuskuntaan kuuluu 26 jäsentä ja se kokoontui 2 kertaa vuonna 2018.

Kokoonpano oli seuraava:

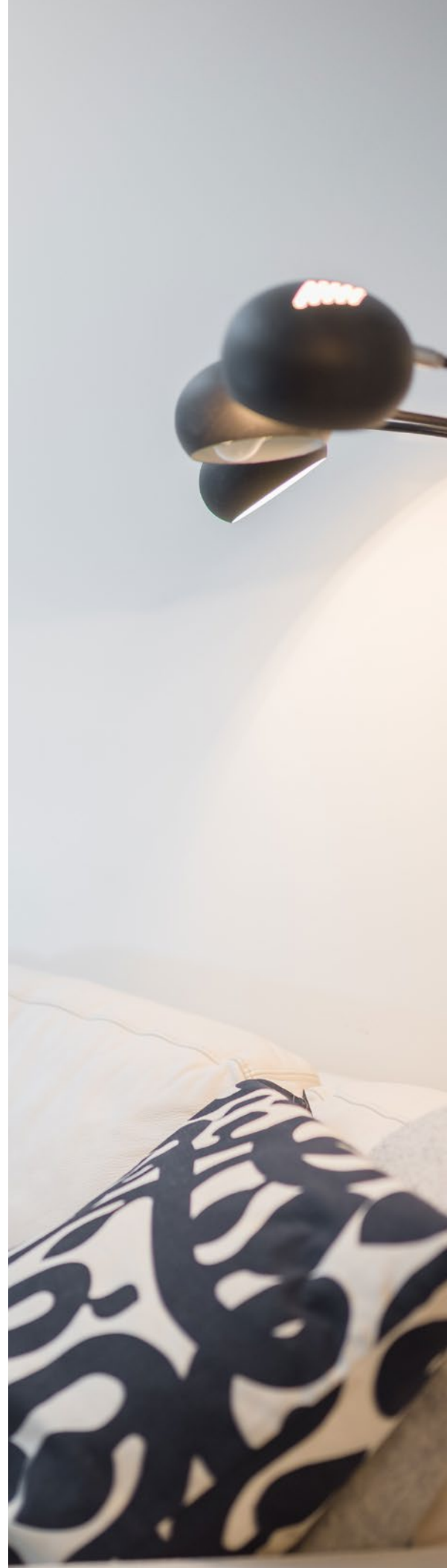
Jäsen	Varajäsen	Yhteisö
Pekka Kivekäs, pj	Risto Masonen	Valtuuskunnan valitsema
Taina Vimpari, varapj	Eini Mäkelä	Tampereen yliopisto
Niina Jurva	Kalle Honkanen	Valtuuskunnan valitsema
Anniina Tirronen	Lotta Perämaa	Valtuuskunnan valitsema
Miia-Hannele Vuori	Hannu Merikoski	Valtuuskunnan va-litsema
Joonas Hyvönen	Janne Kajander	Tamy
Oona Haimi	Suvi Mäkeläinen	Tamy
Katariina Kojo	Soile Koski-Aho	Tamy
Venla Monter	Olli-Jussi Ruotsalainen	Tamy
Ville Rantala	Mikko Lampo	Tamy
Linda Riihimäki	Outi Lehtonen	Tamy
Julius Tavasti	Sanni Lehtinen	Tamy
Ilina Vilen	Suvi Parhankangas	Tamy
Verna Hahtola	Riku Vääriskoski	TTY
Juha Köykkä	Mari Saarinen	TTY
Jani Patrakka	Aleksi Jokela	TTY
Lauri Sahramaa	Marko Hakkarainen	TTY
Hanna Turpeinen	Janne Pihlajaniemi	Tamko
Juuso Häkkinen	Johanna Sankala	Tamko
Mikko Alitalo	Suvi Myllyniemi	Asukastoimikuntien neuvottelukunta
Sofia Iskala	Petri Mattila	Asukastoimikuntien neuvottelukunta
Inna Rokosa	Jenni Pellinen	Tampereen kaupunki
Jarno Lahtinen	Riina-Eveliina Eskelinen	Tampereen kaupunki
Mikko Markkola	Päivi Mäntysaari	Tampereen yliopisto
Tiina Holopainen	Antti Eskelinen	Tampereen kauppakamari
Marko Koskinen	Jouni Koskela	Pirkanmaan liitto

Taustayhteisöt

Tampereen yliopiston ylioppilaskunta (Tamy)
Tampereen teknillisen yliopiston ylioppilaskunta (TTY)
Tampereen ammattikorkeakoulun opiskelijakunta (Tamko)
Tampereen kaupunki
Tampereen yliopisto
Tampereen Kauppakamari
Pirkanmaan Liitto

Ympäristövaikutukset

TOASin toiminnan keskeiset ympäristövaikutukset liittyvät rakennusten asumiskäytön energiakulutuksiin sekä talousjätteisiin. Kiinteistöjen lämmitysmuotona käytetään kaukolämpöä. TOASin lämmönkulutus oli 47.370 MWh (47.529 vuonna 2017; 48.085 vuonna 2016). Veden kulutus oli 405.640 kuutiota (415.638; 424.315) ja sähkön 18.306 MWh (18.367; 18.055). Käytetty sähkö hankitaan kokonaan uusiutuvilla



energiamuodoilla tuotettuna. Vuoden 2018 osalta puolet ostettavasta sähköstä on tuotettu vesivoimalla ja puolet bioenergialla. Energian ja veden kulutuksen vähentämiseen liittyen on otettu mukaan myös asukkaat kannustepalkkioiden avulla. Käytössä on myös lämpötilaennusteisiin perustuvat lämmönsäätöjärjestelmät. Tällä pyritään optimoimaan lämmityksen tehoa sekä asumismukavuutta.

Jätettä syntyy pääasiassa asumisen talousjätteistä. Kiinteistöihin ja asuntoihin on järjestetty sekajätteiden keruun lisäksi astiat paperille, pahville ja biojätteelle. Useassa kiinteistössä on tehostettu jätteiden keräystä siirtymällä käyttämään syväkeräyssäiliötä.

Riskienhallinta

Riskienhallinnassa on oleellista riskien tunnistaminen, arviointi ja hallinta tavoitteiden mukaisesti. Osana riskienhallintaa säätiön taloutta ja toimintaa on analysoitu ulkopuolisen arvioitsijan toimesta.

Toiminnalliset riskit

Merkittävin toiminnallinen riski liittyy asuntojen käyttöasteeseen. Tavoitteena on ylläpitää korkeaa käyttöastetta (yli 97 %). Käyttöasteen säilyttäminen korkeana vaatii investointien kohdistamista kysynnän mukaisille alueille sekä kysynnän mukaisten asuntotyyppien hankkimista. Toiminnassa täytyy ottaa huomioon toimintaympäristön muutokset ja niiden vaikutukset kysyntään. 85 % asunnoista sijaitsee kysytyimmillä alueilla Tampereella. Vanhojen asuntojen osalta on varmistettu hyvä kunto. Alle 20 vuotta vanhoja tai peruskorjattuja asuntoja on tällä hetkellä 65 % asunnoista asuntoneliöiden perusteella laskettuna.

Rahoitukselliset riskit

Investoinnit tehdään pääasiassa vieraalla pääomalla, joten lainasalkun hajautus ja suojaus on tärkeää. Hajautusta on tehty ottamalla lainaa valtion lisäksi seitsemältä rahoituslaitokselta. Lainojen suojausta ylläpidetään valtion aravalainoilla, valtion takaamalla korkotukilainoilla sekä rahoituslaitoslainojen sitomisella pitkiin viitekorkoihin. Suojaustaso oli vuoden lopussa 56 % (68). Koronvaihtosopimuksilla suojausta on tehty 28,1 miljoonan euron lainoille. Lisäksi kolme suojausta yhteensä 57,5 miljoonaa euroa alkaa vuosina 2019–2022.

Näissä kolmessa suojauksessa on voimassa suojaustaso nousevalle pääomalle ja suurimmillaan nämä suojaukset ovat 125 miljoonaa euroa. Suojauksissa euriborsidonnainen laina on muutettu kiinteäkorkoiseksi. Rahoituksen saatavuuden riskiä on vähennetty kasvattamalla omavaraisuutta.

Vahinkoriskit

Kiinteistöihin liittyvät vahinkoriskit on suojattu omaisuusvakuutuksilla. Myös toiminnan vastuut, vuokrauksen keskeytyminen, ajoneuvot, tapaturmat ja matkat ovat vakuutettu asianmukaisilla vakuutuksilla.

Henkilöriskit

Henkilöriskinä on vaihtuvuus ja avainhenkilöiden irtisanoutuminen. Vaihtuvuus on pysynyt terveellä tasolla ja siihen on varauduttu myös varahenkilöjärjestelmällä.

Lähipiiritoimet

TOASin lähipiiri on laaja ja lähipiirillekin voidaan vuokrata asuntoja. Lähipiirin määritelmän laajuudesta johtuen näitä vuokrasopimuksia ei pystytä kattavasti raportoimaan. Asunnonvuokrauksen periaatteet ovat lähipiirille samat kuin kaikille muillekin säätiön asukkaille eikä lähipiiriin kuuluvalla anneta taloudellista etuutta. Asukkaan täytyy olla opiskelija ja hänen täytyy maksaa asunnosta normaalisti määritelty vuokra.

Lähipiiriin kuuluvien tai heidän määräysvallassaan olevien yhtiöiden kanssa voidaan tehdä markkinaehtoisia palvelujen tai tavaroiden ostamisia tai myymiä, jos ehdot ovat tavanomaisia ja hinnoittelu markkinahintaista.

Lähipiiritoimien raportointi vuodelta 2018:

- TOASin hallitukselle, toimitusjohtajalle ja hänen sijaiselle sekä muulle johtoryhmälle on maksettu palkkoja ja kokouspalkkioita 444.000 euroa.
- TOASin tilintarkastusyhteisölle on maksettu palkkiota tilintarkastustyöstä 33.000 euroa sekä muusta tarkastuksesta ja konsultoinnista 17.000 euroa.
- TOASin perustajalle Tampereen yliopiston ylioppilaskunnalle on maksettu 3.000 euroa mainostilasta ja tapahtumatuista.
- Lainoja tai vakuuksia ei ole myönnetty lähipiirille.



Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

TOAS on jättänyt Tampereen rakennusvalvontaan purkulupahakemuksen koskien osoitteessa Tuomio-
kirkonkatu 19 olevaa asuin-/liikekerrostaloa. Purkulupa-
hakemukseen tuli alkuvuonna 2019 kielteinen päätös,
johon säätiö on hakenut muutosta.

Tulevaisuuden näkymät

Opiskelija-asuntojen kysyntä Tampereella säilyy edel-
leen vilkkaana ja TOASin käyttöaste korkeana. Tam-
pereen vuokra-asuntomarkkinoilla on lukuisia vireitä
toimijoita ja se aiheuttaa kilpailua vuokra-asukkaista.
Tämä korostaa TOASin toiminnan ja investointien
ennakkosuunnittelujen tärkeyttä. Käyttöön on otettava
myös uusia palvelu- ja markkinointikeinoja asuntojen

vuokrauksen varmistamiseksi. Tärkeässä roolissa ovat
tiivis yhteydenpito niin asukkaisiin kuin myös hakijoi-
hin sekä näkyminen sosiaalisessa mediassa. Asunnon
saanti opiskeluaikaksi on tärkeä kriteeri myös tulevai-
suudessa opiskelupaikkaa valittaessa. Hyvin hoidet-
tuna monipuolinen opiskelija-asuntotarjonta tukee
Tampereen oppilaitosten ja kaupungin vetovoimaisuutta
ja kansainvälistymistä.

TOAS jatkaa edelleen kiinteistökantansa kehittämistä.
Tavoitteena lähitulevaisuudessa on noin 150 uuden
asunnon vuosituotanto sekä olemassa olevan asunto-
kannan peruskorjaaminen suunnitellusti. Epävarmuutta
uudistuotannon toteutumisen aikatauluihin tuo vaikeus
ennakoida kaavoituksen valmistumisen ajankohtaa.
Säätiö pyrkii tehostamaan nykyisten tonttiensa käyttöä
täydennysrakentamisella. Säätiö pyrkii hankkimaan tont-
teja tai kiinteistöjä kysynnän mukaisilta alueilta.

Konsernituloslaskelma €

	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
Vastikkeet	19 719	13 025
Asuntovuokrat	36 732 055	36 367 909
Muut vuokrat	3 898 661	4 022 376
Käyttökorvaukset	2 257 644	2 249 153
Muut kiinteistön tuotot	4 109 083	53 361
Kiinteistöjen tuotot yhteensä	47 017 161	42 705 824
LUOTTOTAPPIOT JA MUUT OIKAISUERÄT	25 587	-14 935
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	1 273 409	1 176 076
Hallinto	1 142 660	1 050 278
Käyttö ja huolto	1 349 007	1 289 541
Ulkoalueiden hoito	614 373	620 809
Siivous	1 348 284	1 279 690
Lämmitys	3 536 322	3 518 890
Vesi ja jätevesi	1 602 176	1 547 782
Sähkö	2 129 083	1 931 921
Jätehuolto	652 660	637 045
Vahinkovakuutukset	130 799	155 806
Vuokrat	737 218	679 563
Hoitovastikkeet	140 568	134 805
Kiinteistövero	1 183 427	901 549
Korjaukset	3 634 089	5 691 286
Asukaspalvelut	717 125	736 183
Muut hoitokulut	-83 447	-139 865
Osuus osakkuusyht. tuloksesta	18 177	12 352
Kiinteistöjen hoitokulut yhteensä	20 125 931	21 223 710
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	26 865 644	21 497 049
POISTOT		
Rakennuksista ja rakennelmista	9 851 293	9 704 651
Rakennusten koneista ja laitteista	1 396 310	1 339 607
Koneista ja kalustosta	41 496	43 633
Muista pitkävaikutteisista menoista	210 402	209 708
Poistot yhteensä	11 499 501	11 297 598
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	17 607	20 649
Korkokulut	3 897 121	4 553 392
Muut rahoituskulut	9 915	12 401
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3 889 429	-4 545 144
VÄHEMMISTÖOSUUS TULOKSESTA	1 029	5 102
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ	11 477 743	5 659 409

Konsernitase €

	31.12.2018	31.12.2017
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Muut pitkävaikutteiset menot	7 468 473	7 607 135
	7 468 473	7 607 135
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa-alueet	28 617 630	25 463 259
Kiinteistöjen liittymismaksut	2 958 835	2 986 693
Rakennukset ja rakennelmat	229 397 333	240 474 285
Rakennusten koneet ja laitteet	7 426 732	8 840 532
Koneet ja kalusto	150 643	190 207
Muut aineelliset hyödykkeet	348 193	414 702
Keskeneräiset hankinnat	5 869 141	544 277
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	274 768 505	278 913 955
SIJOITUKSET		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	1 941 317	1 959 494
Muut osakkeet ja osuudet	5 497 225	5 496 574
Sijoitukset yhteensä	7 438 542	7 456 068
PYSYVÄT VASTAAVAT YHT.	289 675 520	293 977 158
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistöjen tuotoista	217 274	217 363
Muut saamiset, MR	145 297	209 647
Siirtosaamiset	25 466	7 884
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	388 037	434 894
RAHOITUSARVOPAPERIT		
Rahastosijoitus	881 814	898 954
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
Rahat ja pankkisaamiset	19 720 782	16 193 175
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHT.	20 990 634	17 527 023
VASTAAVAA YHTEENSÄ	310 666 154	311 504 180

Konsernitase €

	31.12.2018	31.12.2017
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	168	168
Ylikurssirahasto	0	500 796
Rakennusrahasto	4 032 038	4 032 037
Muut rahastot	17 314 604	17 314 604
Edellisten tilikausien voitto/tappio	31 842 993	26 183 584
Tilikauden voitto/tappio	11 477 743	5 659 409
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	64 667 546	53 690 599
VÄHEMMISTÖOSUUDET		
Vähemmistöosuudet	860 209	861 238
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	189 784 354	195 971 017
Lainat valtiolta	37 756 713	41 563 993
Muut pitkäaikaiset velat	0	429 000
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	227 541 067	237 964 010
LYHYTAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	8 175 134	8 667 962
Lainat valtiolta	3 665 212	3 439 460
Saadut ennakot	3 048 440	3 065 248
Ostovelat	1 523 111	1 650 684
Muut lyhytaikaiset velat	336 887	351 480
Siirtovelat	848 548	1 813 499
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	17 597 332	18 988 333
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	245 138 398	256 952 343
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	310 666 154	311 504 180

Konsernin rahoituslaskelma €

	2018	2017
VUOKRAUSTOIMINNAN RAHAVIRTA		
Hoitokate	26 847 467	21 509 401
Korkotuotot	17 607	20 649
Korkokulut	-4 330 920	-4 464 781
Muut rahoituskulut	-9 915	-12 401
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	22 524 239	17 052 868
Käyttöpääoman muutos		
Korottomien saamisten muutos	46 857	76 641
Korottomien velkojen muutos	-110 656	-953 515
VUOKRAUSTOIMINNAN RAHAVIRTA	22 460 439	16 175 993
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-7 215 389	-4 064 078
Saadut avustukset valtiolta / kunnalta	0	0
Investoinnit muihin sijoituksiin	34 666	23 982
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-7 180 723	-4 040 096
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	5 000 000	3 799 336
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-16 752 109	-11 520 744
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-11 752 109	-7 721 408
RAHAVAROJEN LISÄYS (+), VÄHENNYS (-)	3 527 607	4 414 489
Rahavarat tilikauden lopussa	19 720 782	16 193 175
Rahavarat tilikauden alussa	-16 193 175	-11 778 685
Rahavarojen muutos	3 527 607	4 414 489

TOAS Emosäätiön tuloslaskelma €

	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
Asuntovuokrat	36 732 055	36 367 909
Tilavuokrat	3 725 656	3 901 122
Tonttivuokrat	44 015	105 636
Käyttökorvaukset	2 251 897	2 242 811
Muut kiinteistön tuotot	4 116 783	61 076
Kiinteistöjen tuotot yhteensä	46 870 406	42 678 554
LUOTTOTAPPIOT JA MUUT OIKAISUERÄT		
Luottotappiot	18 466	-14 935
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	1 273 409	1 176 076
Hallinto	1 130 348	1 038 024
Käyttö ja huolto	1 317 046	1 260 485
Ulkoalueiden hoito	604 493	609 895
Siivous	1 345 225	1 276 476
Lämmitys	3 433 396	3 418 614
Vesi ja jätevesi	1 584 564	1 530 330
Sähkö	2 087 009	1 896 141
Jätehuolto	636 991	620 710
Vahinkovakuutukset	104 676	99 157
Vuokrat	561 159	229 054
Hoitovastikkeet	801 739	1 112 895
Kiinteistövero	912 528	543 248
Korjaukset	3 608 637	5 604 362
Asukaspalvelut	716 601	735 659
Muut hoitokulut	-79 732	-114 374
Kiinteistöjen hoitokulut yhteensä	20 038 088	21 036 752
HOITOKATE	26 813 852	21 656 737
POISTOT		
Rakennuksista ja rakennelmista	10 273 942	4 626 852
Rakennusten koneista ja laitteista	1 895 818	492 643
Koneista ja kalustosta	35 555	35 947
Muista pitkävaikutteisista menoista	226 899	12 120
Poistot yhteensä	12 432 214	5 167 563
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	17 606	20 504
Korkokulut	3 822 745	4 369 243
Muut rahoituskulut	413 728	607 094
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-4 218 867	-4 955 833
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ	10 162 772	11 533 341

TOAS Emosäätiön tase €

	31.12.2018	31.12.2017
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Muut aineettomat oikeudet	7 840 081	0
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	7 840 081	
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa-alueet	23 817 508	9 860 942
Kiinteistöjen liittymismaksut	2 759 945	1 608 206
Rakennukset ja rakennelmat	230 106 664	79 173 584
Rakennusten koneet ja laitteet	10 867 725	2 938 338
Koneet ja kalusto	127 606	159 464
Muut aineelliset hyödykkeet	659 931	16 600
Ennakomaksut ja keskenkäiset hankinnat	902 290	544 277
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	269 241 668	94 301 411
SIJOITUKSET		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	35 953 369	214 081 107
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	1 854 900	1 854 900
Muut osakkeet ja osuudet	5 496 574	5 496 574
Sijoitukset yhteensä	43 304 842	221 432 580
PYSYVÄT VASTAAVAT YHT.	320 386 592	315 733 991
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistöjen tuotoista	217 274	217 363
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	4 828	6 911
Muut saamiset, MR	140 433	204 316
Siirtosaamiset	22 166	5 155
Selvittelyerät	3 299	0
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	388 001	433 744
RAHOITUSARVOPAPERIT		
Rahastosijoitus	881 814	898 954
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
Rahat ja pankkisaamiset	19 617 735	15 997 829
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	20 887 551	17 330 527
VASTAAVAA YHTEENSÄ	341 274 143	333 064 518

TOAS Emosäätiön tase €

	31.12.2018	31.12.2017
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	168	168
Rakennusrahasto	3 966 091	3 966 091
Investointirahasto	17 314 604	17 314 604
Edellisten tilikausien ylijäämä	67 801 164	56 267 822
Tilikauden ylijäämä	10 162 772	11 533 341
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	99 244 799	89 082 027
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	188 854 353	183 890 831
Lainat valtiolta	35 817 366	34 288 852
Lainat saman konsernin yrityksiltä	0	7 120 288
Muut pitkäaikaiset velat	0	429 000
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	224 671 719	225 728 971
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	8 075 134	8 356 288
Lainat valtiolta	3 551 894	3 046 741
Lainat saman konsernin yrityksiltä	0	82 674
Saadut ennakot	3 048 440	3 056 003
Ostovelat	1 501 162	1 628 233
Velat saman konsernin yrityksille	11 727	6 833
Muut lyhytaikaiset velat	329 219	328 449
Siirtovelat	840 048	1 748 298
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	17 357 625	18 253 519
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	242 029 344	243 982 491
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	341 274 143	333 064 518

TOAS Emosäätiön rahoituslaskelma €

	2018	2017
VUOKRAUSTOIMINNAN RAHAVIRTA		
Hoitokate	26 813 852	21 656 737
Korkotuotot	17 606	20 504
Korkokulut	-4 224 231	-4 278 322
Muut rahoituskulut	-413 728	-607 094
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	22 193 500	16 791 825
Käyttöpääoman muutos		
Korottomien saamisten muutos	45 743	77 346
Korottomien velkojen muutos	26 410	-969 974
VUOKRAUSTOIMINNAN RAHAVIRTA	22 265 653	15 899 197
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	466 809	-926 780
Saadut avustukset valtiolta/kunnalta	0	0
Investoinnit muihin sijoituksiin	-8 213 644	-3 253 316
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-7 746 835	-4 180 096
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	5 000 000	3 799 336
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-15 898 911	-10 916 779
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-10 898 911	-7 117 443
RAHAVAROJEN LISÄYS (+), VÄHENNYS (-)	3 619 906	4 601 657
Rahavarat tilikauden lopussa	19 617 735	15 997 829
Rahavarat tilikauden alussa	-15 997 829	-11 396 172
Rahavarojen muutos	3 619 906	4 601 657



Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös:

Konsernissa tapahtui suuri tytäryhtiöiden fuusioituminen emoyhtiöön 31.5.2018. Tällöin 17 emoyhtiö TOASin täysin omistamaa tytäryhtiötä fuusioitui emoyhtiönsä. Tällä on merkittäviä vaikutuksia emoyhtiön taseen lukuihin.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konsernin tytär- ja osakkuusyhtykset. Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kohdistettu pysyviin vastaaviin. Kohdistettuja eriä oli 31.12.2018 rakennuksissa 2 793 520 euroa. Rakennuksiin kohdistetut erät poistetaan 35 v poistosuunnitelmalla. Konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu. Osakkuusyhtykset on yhdistetty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksesta on esitetty hoitokuluissa.

Konsernissa poistot on oikaistu kaikista yhtiöistä tehdyksi suunnitelman mukaisesti alkaen 1.1.2008. Emosäätiössä siirryttiin suunnitelman mukaisiin poistoihin

1.1.2016 alkaen. Poistoaikoina on määritelty, että uudisrakennus on poistettu 45 v päästä alkuperäisestä valmistamisesta ja peruskorjaukset 30 v päästä alkuperäisestä valmistamisesta. 2018 tapahtuneen tytäryhtiöfuusion seurauksena emoyhtiöön siirtyneet tasearvot erosivat konsernissa käytetyistä sumuarvoista. Fuusiossa siirtyneiden tytäryhtiöiden tasearvot olivat suurempia. Nämä tasearvojen erot oikaistiin konsernissa pois.

Pääosa hoitokuluista kirjataan konsernin emosäätiön TOASin tuloslaskelmaan. Vastaavasti konsernin sisäiset maksetut vastikkeet pysyvät pienenä. Suojaamistarkoituksessa tehtyihin koronvaihtosopimuksiin ei sovelleta käyvän arvon laskentaa. Koronvaihtosopimuksista kirjataan tilikauden tulokseen tilikaudelle kohdistuva osuus korkojen erotuksesta. Korkojohdannaisista ei tehdä muita kirjauksia, koska koronvaihtosopimukset on tarkoitettu pidettäväksi sopimuskauden loppuun.

TOASilla on Ålandsbankenissa sijoitussalkku, jonka arvo kirjanpidossa 31.12.2018 on 881 814 euroa. Salkun sijoituksista 80 % oli korkoinstrumenteissa, jotka jakautuivat keskipitkän ja pitkän koron rahastoihin sekä yrityslainoihin. Salkusta 20 % on sijoitettuna asuntorahastoon.

Henkilöstökulujen erittely

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2018	2017	2018	2017
Palkat	1 086 757	983 149	1 086 757	983 149
Eläkevakuutusmaksut	153 628	175 062	153 628	175 062
Muut lakisääteiset henkilösivukulut	33 024	17 865	33 024	17 865
Yhteensä	1 273 409	1 176 076	1 273 409	1 176 076
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä				
Asuntopalvelu- ja talousosasto	15	14	15	14
Kiinteistöosasto	6	6	6	6
Yhteensä	21	20	21	20
Hallituksen jäsenten palkkiot	31 300	26 200	31 300	26 200
Tilintarkastajien palkkiot				
tilintarkastus	32 878	36 061	23 603	26 784
muut palvelut	17 021	39 326	17 021	39 326

Poistot

Poistot on kirjattu tilinpäätökseen seuraavien perusteiden mukaisesti:

		KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
		2018	2017	2018	2017
Tonttien vuokraoikeudet					
Rakennukset	suun.muk.poisto	45 v	45 v	45 v	45 v
Peruskorjaukset	suun.muk.poisto	30 v	30 v	30 v	30 v
Rakennusten koneet ja laitteet	menojään.poisto	15 %	15 %	15 %	15 %
Koneet ja kalusto	menojään.poisto	20 %	20 %	20 %	20 %
Muut aineelliset hyödykkeet	tasapoisto	10 v	10 v	10 v	10 v

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet tase-erittäin

Aineelliset hyödykkeet on osittain hankittu arava- ja korkotukilainoilla. Näitä taloja sitovat käyttö- ja luovutusrajoitukset.

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2018	2017	2018	2017
AINEETTOMAT OIKEUDET				
Atk-ohjelmat ja vuokraoikeudet				
Menojäännös 1.1.	7 607 135	7 745 796	0	0
Tilikauden lisäys	5 231	0	7 956 783	0
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Menojäännös ennen poistoja	7 612 366	7 745 796	7 956 783	0
Tilikauden poisto	143 893	138 661	116 701	0
Menojäännös 31.12.	7 468 473	7 607 135	7 840 081	0
MAA-ALUEET				
Hankintameno 1.1.	25 463 259	25 463 259	9 860 942	9 860 942
Tilikauden lisäys	3 154 371	0	14 369 492	0
Tilikauden vähennys (arvonmuutos)	0	0	412 926	0
Tilikauden vähennys (avustus)	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	28 617 630	25 463 259	23 817 508	9 860 942
LIITTYMISMAKSUT				
Hankintameno 1.1.	2 986 693	2 850 460	1 608 206	1 608 206
Tilikauden lisäys		136 233	1 179 598	0
Tilikauden vähennys	27 859	0	27 859	0
Hankintameno 31.12.	2 958 835	2 986 693	2 759 945	1 608 206
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT				
Menojäännös 1.1.	240 474 285	239 973 420	79 173 584	82 163 904
Tilikauden lisäys	365 474	10 205 516	162 176 755	1 636 533
Tilikauden lisäys (arvonkorotus)	0	0	634 909	0
Tilikauden vähennys	1 591 133	0	1 591 133	0
Tilikauden vähennys (avustus)	0	0	13 510	0
Menojäännös ennen poistoja	239 248 626	250 178 936	240 380 606	83 800 437
Tilikauden poistot	9 851 293	9 704 651	10 273 942	4 626 852
Menojäännös 31.12.	229 397 333	240 474 285	230 106 664	79 173 584
RAKENNUSTEN KONEET JA LAITTEET				
Menojäännös 1.1.	8 840 532	8 284 828	2 938 338	3 206 370
Tilikauden lisäys	0	1 895 311	9 842 695	224 611
Tilikauden vähennys	17 490	0	17 490	0
Menojäännös ennen poistoja	8 823 042	10 180 139	12 763 542	3 430 981
Tilikauden poistot	1 396 310	1 339 607	1 895 818	492 643
Menojäännös 31.12.	7 426 732	8 840 532	10 867 725	2 938 338

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2018	2017	2018	2017
KONEET JA KALUSTO				
Menojäännös 1.1.	190 207	202 491	159 464	164 063
Tilikauden lisäys	13 194	31 349	14 959	31 349
Tilikauden vähennys	11 262	0	11 262	0
Menojäännös ennen poistoja	192 139	233 840	163 161	195 412
Tilikauden poistot	41 496	43 633	35 555	35 947
Menojäännös 31.12.	150 643	190 207	127 606	159 464
MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Asfaltointi ja pihatyöt				
Menojäännös 1.1.	414 702	416 349	16 600	28 720
Tilikauden lisäys	0	57 280	753 529	0
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Menojäännös ennen poistoja	414 702	473 629	770 129	28 720
Tilikauden poistot	66 509	58 927	110 198	12 120
Menojäännös 31.12.	348 193	414 702	659 931	16 600
KESKENERÄISET HANKINNAT				
Menojäännös 1.1.	544 277	8 818 008	544 277	1 509 990
Tilikauden lisäys	5 324 864	6 022 366	358 013	2 885 148
Tilikauden vähennys	0	14 296 097	0	3 850 861
Menojäännös 31.12.	5 869 141	544 277	902 290	544 277

Tytäryhtiöfuusion mukana on emosäätiöön tullut tytäryhtiöissä aikanaan tehtyjä arvonmuutoksia, korotuksia 634 909,42 euroa ja vähennyksiä 412 925,91 euroa.

Oma pääoma

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2018	2017	2018	2017
Peruspääoma	168	168	168	168
Ylikurssirahasto 1.1.	0	500 796	0	0
Lisäys tilikaudella	0	0	0	0
Ylikurssirahasto 31.12.	0	500 796	0	0
Rakennusrahasto 1.1.	4 032 037	4 032 037	3 966 091	3 966 091
Lisäys tilikaudella	0	0	0	0
Rakennusrahasto 31.12.	4 032 037	4 032 037	3 966 091	3 966 091
Investointirahasto 1.1.	17 314 604	17 314 604	17 314 604	17 314 604
Lisäys tilikaudella	0	0	0	0
Investointirahasto 31.12.	17 314 604	17 314 604	17 314 604	17 314 604
Edellisten tilikausien ylijäämä	31 842 994	26 183 585	67 801 164	56 267 823
Ylim. sumupoistojen oikaisu	0	0	0	0
Tilikauden ylijäämä	11 477 743	5 659 409	10 162 772	11 533 341
	43 320 738	31 842 994	77 963 935	67 801 164
Oma pääoma yhteensä	64 667 546	53 690 599	99 244 799	89 082 027

Vieras pääoma

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2018	2017	2018	2017
YLI VIIDEN VUODEN KULUTTUA ERÄÄNTYVÄT LAINAT				
Lainat rahoituslaitoksilta	155 693 341	162 211 121	155 693 341	152 202 231
Lainat valtiolta	24 180 455	28 755 480	22 802 758	22 615 226
Lainat saman konsernin yrityksiltä			0	6 703 792
	179 873 795	190 966 601	178 496 099	181 521 249
VELAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILLE				
Ostovelkoja, Kiinteistö Oy Heikintornin ja Kiinteistö Oy Tullinaukion hoitokuluja			11 727	6 833
SIIRTOVELAT				
Lomapalkkavelka	188 454	123 672	188 454	123 672
Korkojaksotusvelka	591 153	1 024 952	587 458	964 556
Muut siirtovelat	68 941	664 875	64 137	660 070
	848 548	1 813 499	840 048	1 748 298
LAINAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ				
Pitkäaikaiset lainat			0	7 120 288
Lyhytaikaiset lainat			0	82 674

Sijoitukset ja rahoitusomaisuus

OSUUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ	Toasin omistusosuus	Toasilla kirjanpitoarvo	yhtiön oma pääoma	tilikauden tulos
Asunto Oy Kalevan Paletti 3/Hennansampo	100,0 %	8 183 644	8 121 873	0
As Oy Tampereen Kanjoninkatu 17	100,0 %	1 818 143	1 389 134	-6
Kiinteistöosakeyhtiö Trikootalot	100,0 %	4 587 247	4 790 620	0
Koy Heikintorni	93,0 %	1 671 963	2 116 681	0
Koy Pinninkatu 47	100,0 %	1 254 100	681 917	39 878
Koy Tampere Satakunnankatu 10	100,0 %	4 877 176	4 790 620	0
Koy Tampereen Lapinkaari 1	100,0 %	1 781 262	1 330 342	-3
Koy Tampereen Tuomiokirkonkatu 19	100,0 %	5 138 580	3 188 550	-737 219
Koy Tullinaukio	88,0 %	6 641 254	7 078 504	-8 551
Kaikkien yritysten kotipaikka on Tampere.		35 953 369		

OSUUDET OMISTUSYHTEYSYRITYKSISSÄ				
Koy Tampereen Hämeenkatu 11	33,4 %	1 623 350	5 126 265	-6 213
Sarvijaakon Huolto Oy	43,0 %	231 550	519 276	-12 719
Kaikkien yritysten kotipaikka on Tampere.		1 854 900		

SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ	EMOSÄÄTIÖ	
	2018	2017
Myyntisaamiset, Kiinteistö Oy Heikintornin ja Kiinteistö Oy Tullinaukion isännöinti	4 828	6 911

Vakuudet

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2018	2017	2018	2017
VELAT, JOIDEN VAKUUDEKSI ANNETTU KIINNITYKSIÄ KIINTEISTÖÖN				
Lainat rahoituslaitoksilta	192 670 461	83 975 662	191 640 461	71 583 802
Annetut kiinnitykset	285 636 866	122 951 866	282 636 866	83 171 061
Lainat valtiolta	41 421 925	45 003 453	39 369 260	37 335 594
Annetut kiinnitykset	111 426 997	115 217 027	107 632 849	98 768 286
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	397 063 863	238 168 893	390 269 715	181 939 347
VELAT, JOIDEN VAKUUDEKSI ANNETTU OSAKKEITA				
Lainat rahoituslaitoksilta	5 289 026	121 251 788	5 289 026	121 251 788
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo emosäätiössä	17 990 431	172 255 597	17 990 431	172 255 597
MUUT ANNETUT VAKUUDET				
Vuokranmaksun vakuudeksi	1 700 559	1 700 559	1 700 559	335 333

Johdannaisopimukset

Hallituksen riskienhallintapolitiikan mukaisesti lainojen korkoja ja sähkön ostohintaa on suojattu. Suojauksia on tehty lainojen korkojen ja sähkön hinnan vakauttamiseksi pitkällä aikavälillä. Lainoja on korkosuojattu koronvaihtosopimuksilla. Suojattujen lainojen pääoma on 28,1 Me. Lisäksi on tehty tulevaisuudessa, vuosina 2019–2022, alkavia suojia, joiden suojattu pääoma nousee asteittain 125 Me:een asti. Suojausten kestot ovat 7–28 vuotta. Suojauksilla on euribor-sidonnainen laina muutettu kiinteäkorkoiseksi. Koronvaihtosopimusten markkina-arvo on -5,2 Me.

Sähkön hintaa on suojattu johdannaisilla seuraavasti: Vuonna 2019 ostettavasta sähköstä on suojattu 46 %, ja vuoden 2020 23 %. Suojaukset koskevat 13 200 MWh sähkön ostoa ja sähkösuojausten markkina-arvo on +0,2 Me.

Muut annetut vastuusitoumukset

Sitouduttu urakkasopimusten ja kauppakirjojen mukaisiin suorituksiin:

As Oy Tampereen Hennansampo	8 610 000
Pysäköintiosakkeet, Keskus Parkki	229 000
YHTEENSÄ	8 839 000

ALV palautusvastuu

Rakennuksen hankintamenoön sisältyvästä arvonlisäverosta on saatu palautusta. Alv-palautus kohdistuu liiketiloihin, jotka täytyy pitää arvonlisäverollisessa käytössä 10 vuotta.

Forum, liikehuoneisto	50 562	v. 2011–2021
Willa Espä, liikehuoneisto	26 454	v. 2011–2020
Ninansampo, liikehuoneisto	24 894	v. 2013–2022
Pekola, liikehuoneisto	14 337	v. 2015–2025
Espantorni, liikehuoneisto	301 621	v. 2015–2025
Saaranpytinki, liikehuoneisto	118 163	v. 2016–2026
Kissanmaa, liikehuoneisto	238 625	v. 2016–2026
Pirjonsampo, liikehuoneisto	110 357	v. 2016–2026
Yhteensä	885 013	

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen 2018 allekirjoitukset

Tampereella 26. päivänä maaliskuuta 2019

Kati Rajala	Tuukka Salkoaho
Harri Airaksinen	Laura Kaipia
Jerkko Hietanen	Ulla Leppänen
Sanni Pietilä	Kirsi Rossi
Anssi Savisaari	Kirsi Koski, toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:n hallitukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:n (y-tunnus 0155634-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2018. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että säätiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä säätiön 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 säätiöstä sekä sen tytäryhteisöistä ja -säätiöistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten

mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen velvollisuudet

Hallitus vastaa tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus vastaa myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka se katsoo tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus on tilinpäätöstä laatiessaan velvollinen arvioimaan säätiön ja konsernin 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 säätiö tai konserni aiotaan purkaa tai 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 lausuntomme. 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 lausuntomme 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 säätiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

– Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.

– Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen 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 säätiön tai konsernin 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 säätiö tai konserni 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.

– Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkitävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus vastaa muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa



tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Muut lakiin perustuvat lausunnot

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto säätiölain 4:2.2 §:n edellyttämistä seikoista.

Hallitus vastaa tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa annetuista tiedoista sekä siitä, että säätiön toimielinten jäsenille suoritettut palkkiot ja korvaukset ovat tavanomaisia.

Lausuntonamme esitämme, että säätiön tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa on annettu säätiön toiminnasta tilikaudella tiedot, jotka ovat olennaisia säätiön tarkoitusta ja toimintamuotoja koskevien sääntömääräysten noudattamisen arvioimiseksi. Palkkiota ja korvauksia, jotka säätiö ja sen tytäryhteisöt ovat suorittaneet säätiön toimielinten jäsenille, on pidettävä tavanomaisina.

Tampereella 10. huhtikuuta 2019

KPMG OY AB
Frans Kärki, KHT

TOAS

Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr
Iidesaukio 1, PL 423, 33101 Tampere | toas.fi