

**T O  S**

**HALLITUKSEN  
TOIMINTAKERTOMUS  
JA TILINPÄÄTÖS**

**1.1.–31.12.2019**

# Hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös 1.1.–31.12.2019

## Kiinteistöjen tuotot, tulos ja taloudellinen asema

Konsernin kiinteistöjen tuotot laskivat 10 prosentilla 42,4 miljoonaan euroon (47,0 miljoonaa euroa vuonna 2018). Pieneneminen tuli pääosin vertailuvuoden kahdesta kiinteistökaupasta. Kiinteistöjen vuokraustoista tuli 92 % asuntojen vuokrauksesta ja 8 % liikeilojen vuokrauksesta (92; 8).

Kiinteistöjen hoitokulut olivat 20,7 miljoona euroa (20,1) ja hoitokulut nousivat 3 %. Neliötä kohti laskettuna hoitokulut olivat 6,08 e/m<sup>2</sup>/kk (5,82). Konsernissa toteutettiin iso tytäryhtiöfuusio 31.5.2018. Tällöin 17 tytäryritystä fuusioitui emoyhtiöön. Tämä aiheutti konsernissa jonkin verran kulujen tiliryhmämuutoksia ja tämän takia vertailu edellisiin vuosiin hieman kärsii. Kiinteistövero perittiin yleishyödyllisten yhteisöjen alemmalla veroprosentilla 0,4 %. Vuonna 2019 tuli palautuksia edellisen vuoden kiinteistöveroista 0,3 miljoonaa euroa. Hoitokate oli 21,6 miljoona euroa (26,9). Konsernin tilikauden ylijäämä oli 4,4 miljoonaa euroa (11,5). Edellisen vuoden ylijäämässä kahden kiinteistökaupan osuus on 4,1 miljoonaa euroa.

Kiinteistöjen kirjanpitoarvo on 271,5 miljoonaa euroa. Ulkopuolisen arvioitsijan mukaan markkina-arvo on varovaisesti arvioiden n. 1,5 kertaa suurempi. Arvio päivitettiin vuonna 2015. Konsernitaseen loppusumma oli 307,9 miljoona euroa (310,7). Pienennystä edellisestä vuodesta tuli 1 % (0 %). Korollisen vieraan pääoman osuus vähentyi 232,1 miljoonaan euroon (239,4). Konsernin oma pääoma oli 69,1 miljoonaa euroa (64,7) ja omavaraisuusaste 22,9 % (21,3 %).

Vuokrasaamisten määrä oli 209.000 (217.000) euroa, joka oli 0,5 % (0,5) kiinteistöjen tuotoista.

## Rahoitus

Konsernin ja emosäätiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Rahavarat vuoden lopussa olivat 21,6 miljoonaa euroa (20,6). Korollinen vieras pääoma, 232,1 miljoonaa euroa (239,4), jakautuu seuraavasti: valtion asuntolainaa 37,7 miljoonaa euroa (16 % lainakannasta), korkotukilainoja 37,2 miljoonaa euroa (16 %) sekä muita rahalaitoslainoja 157,2 miljoonaa euroa (68 %).

Vieraan pääoman keskikorko oli vuoden lopussa 1,6 (1,5). Korollinen vieras pääoma on osittain sidottu/suojattu pitkiin korkoihin tai on valtion aravalainoja tai korkotukilainoja. Lyhyisiin korkoihin, 12 kuukauden euriboriin tai lyhempiin, on sidottu 37 % (44 %) vieraasta korollisesta pääomasta. Pitkäaikaisia lainoja nostettiin vuoden aikana yhteensä 5,0 (5,0) miljoonaa euroa ja lyhennettiin 12,3 (15,8) miljoonaa euroa.

## Investoinnit

Vuoden 2019 investoinnit olivat yhteensä 10,3 (9,4) miljoonaa euroa ja ne tulivat pääosin yhdestä uudisrakennuskohteesta. Uudisrakennuskohde rahoitettiin vapaarahoitteisella lainalla ja tämä rakennushanke valmistui joulukuussa 2019. Sen investoinnin arvo valmiina on 17,0 miljoonaa euroa. Lisäksi aktiivisessa suunnitteluvaiheessa oli yhdeksän 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 2019. Liiketilavuokrauksen osuus oli 8 % vuokratuotoista, mutta tämä osuus puolittuu, kun Hippotalon uudisprojekti käynnistyy

noin vuonna 2021. Konsernilla oli vuoden lopussa vuokrattavia asuntoja 6217 (6293) kappaletta, ja määrä on asutopaikkoina laskettuna 9829 (9923) kpl. Kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 271,5 (274,8) miljoonaa euroa, mikä on 955 (963) euroa/huoneistoneeliö.

Asuntojen kysyntä pysyi vakaana ja käyttöaste oli 97,2 % (97,1). Vuokrasopimuksia oli 7447 (7570) kpl ja vaihtuvuus oli 40 % (37). Vaihtuvuudesta on eliminoitu pois sisäiset vaihdot sekä kansainväliset opiskelijat. Jos nekin otetaan huomioon, niin vaihtuvuus oli 58 % (56).

Vuokria ei korotettu vuonna 2019 (0 % myös 2017 ja 2018)). Keskivuokra oli vuoden lopussa 11,97 (11,97) euroa/m<sup>2</sup>/kk. Keskivuokran vaihteluväli taloittain oli 8,45 – 18,32 e/m<sup>2</sup>/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 23 % korkeampi kuin TOASin keski vuokra.

## Konsernirakenne

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

Konsernissa toteutettiin iso tytäryhtiöiden fuusioprosessi 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 23 henkilöä kokoaikaisesti (v. 2018 21; v. 2017 20). Kaikki nämä työsuhteet olivat toistaiseksi voimassa olevia yhtä lukuun ottamatta. Palkkojen ja palkkioiden kokonaismäärä oli 1.153.000 euroa (1.087.000; 983.000). Muut henkilöstö- ja hallintokulut olivat 1,6 miljoonaa euroa (1,3; 1,2).

Henkilöstön keski-ikä oli 41 vuotta (40; 39) ja keskimääräinen palvelusaika 8 vuotta (8; 9). Sairauspäiviä oli keskimäärin 5 (7; 5) henkilöä kohti vuodessa ja koulutuspäiviä 5 (6; 5). Koko henkilöstö on mukana tulospalkkiojärjestelmässä. Vuoden 2019 perusteella maksettiin tulospalkkiota 64 % (67; 61) 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 hallituksessa on yhdeksän jäsentä. Hallitus kokoontui 12 kertaa ja oli vuonna 2019 seuraava:

Jäsen	Varajäsen
Kati Rajala, <i>puheenjohtaja</i>	Verna Hahtola
Tuukka Salkoaho, <i>varapuheenjohtaja</i>	Maria Päivänen
Harri Airaksinen	Vesa-Matti Kangas
Milka Hanhela	Laura Kaipia
Jerkko Hietanen	Katriina Sark
Ulla Leppänen	Kasimir Hakala
Sanni Pietilä	Ilona Taubert
Kirsi Rossi	Petteri Hiltunen
Anssi Savisaari	Päivi Myllylä

**Asukastoimikuntien neuvottelukunta** on eri asukastoimikuntien yhteistyöelin, jossa on edustajat kaikista asukastoimikunnista. Puheenjohtajana toimi Janette Nieminen, varapuheenjohtajana Katriina Sark ja sihteerinä Ulla Leppänen.

**Tilintarkastajana** toimi Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab vastuullisena tilintarkastajanaan 1.1.-14.4.2019 KHT Frans Kärki sekä 15.4.-31.12.2019 KHT JHT Mari Säynätjoki.

## Valtuuskunta

TOASilla toimii valtuuskunta, joka on pääasiassa neuvoa-antava yhteistyöelin. Valtuuskuntaan kuuluu 26 jäsentä ja se kokoontui 2 kertaa vuonna 2019.

Kokoonpano oli seuraava:

Jäsen	Varajäsen	Yhteisö
Pekka Kivekäs, <i>pj</i>	Risto Masonen	Valtuuskunnan valitsema
Antti Markkola	Heidi Iivonen	Valtuuskunnan valitsema
Noora Tapio	Emmi Juolahti	Valtuuskunnan valitsema
Miia-Hannele Vuori	Hannu Merikoski	Valtuuskunnan valitsema
Antti Altsten	Emmi Tilvis	TREY
Paavo Antikainen	Julius Haapakoski	TREY
Freja Harjunheimo	Ida-Maaria Tervala	TREY
Maria Jussila	Ellie-Noora Mäkitalo	TREY
Katariina Kojo, <i>varapj</i>	Lauri Koski	TREY
Juho Kuusisto	Aapo Honkakunnas	TREY
Max Liikka	Marikki Heiskanen	TREY
Petra Oksa	Lassi Halminen	TREY
Outi Rissa	Riina Tanskanen	TREY
Valtteri Vapola	Niko Pankka	TREY
Eeva Ylimäki	Tuuli Tomperi	TREY
Adam Zeidan	Jani Patrakka	TREY
Joel Haataja	Alvari Einola	Tamko
Eero Heinonen	Jenna Kunttonen	Tamko
Olli Huopio	Essi Lammi	Asukastoimikuntien neuvottelukunta
Janette Nieminen	Johanna Tapper	Asukastoimikuntien neuvottelukunta
Inna Rokosa	Oscar Lindvall	Tampereen kaupunki
Tuomas Karvonen	Hanna Ojaniemi	Tampereen kaupunki
Mikko Markkola	Jukka Mäkinen	Tampereen yliopisto
Taina Vimpari	Kati Toikkanen	Tampereen yliopisto
Peer Haataja	Antti Eskelinen	Tampereen kauppakamari
Marko Koskinen	Jouni Koskela	Pirkanmaan liitto

## Taustayhteisöt

Tampereen ylioppilaskunta (TREY)  
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 todellinen lämmönkulutus oli 45.181 MWh (47.370 vuonna 2018; 47.529 vuonna 2017). Veden kulutus oli 390.491 kuutiota (405.640; 415.638) ja sähkön 18.037 MWh (18.306; 18.367). Käytetty sähkö hankitaan kokonaan uusiutuvilla energiamuodoilla tuotettuna. Vuoden 2019 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. Muovikeräystä on myös käynnistetty. Useassa kiinteistössä on tehostettu jätteiden keräystä siirtymällä käyttämään syväkeräyssäiliöitä.

## 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 96,5%). 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 64 % asunnoista asunoneliöiden 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 takaamilla korkotukilainoilla sekä rahoituslaitoslainojen sitomisella pitkiin viitekorkoihin. Suojaustaso oli vuoden lopussa 63 % (56). Koronvaihtosopimuksilla suojausta on tehty 47,1 miljoonan euron lainoille. Lisäksi kaksi suojausta yhteensä 37,5 miljoonaa euroa alkaa vuosina 2021-2022. Tehdyt

suojaukset ovat osin nousevia ja suurimmillaan nämä kaikki suojaukset ovat 145 miljoonaa euroa. Suojauksissa euribor-sidonnainen laina on muutettu kiinteäkoriseksi. 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.

### Kaavoitusriskit

Uudisrakennusprojekteja ja kiinteistöjen kehitysprojekteja on eri kehitysvaiheissa noin kymmenen kappaletta. Näiden toteutumisessa säätiön suunnitelmien mukaisesti sisältyy kaavoituksellisia riskejä. Suurimpana riskinä aikatauluriskin lisäksi on se, toteutuuko uudelleenkaavoituksessa säätiön tavoitteet vain osin tai että keskeisiä tavoitteita jää toteutumatta. Aikatauluriskinä ovat kaavoituksen etenemisen hitaus ja täysin ennakoimattomat viiveet tai etenemisen pysähtymisen määräämättömäksi ajaksi sekä valitusten aiheuttamat viiveet. Ajalliset viiveet voivat olla useita vuosia. Tätä riskiä pyritään pienentämään aktiivisilla neuvotteluilla viranomaisten kanssa ja sillä, että projekteja on pidettävä käynnissä aktiivisina useita eri vaiheissaan.

### Henkilöriskit

Henkilöriskinä on vaihtuvuus ja avainhenkilöiden irtisanoutuminen. Vaihtuvuus on pysynyt terveellä tasolla ja siihen on varauduttu myös varahenkilöjärjestelmällä. Avainhenkilöiden sitouttamista on toteutettu mm. kannustamalla koulutuksiin ja pitämällä työnantajan tarjoamat työsuhde-edut työntekijälle mielekkäinä.

## 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 asukkailla 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 2019:

- TOASin hallitukselle, toimitusjohtajalle ja hänen sijaiselle sekä muulle johtoryhmälle on maksettu palkkoja ja kokouspalkkioita 487.000 euroa.
- TOASin tilintarkastusyhteisölle on maksettu palkkiota tilintarkastustyöstä 21.000 euroa sekä muusta tarkastuksesta ja konsultoinnista 13.000 euroa.
- TOASin perustajalle Tampereen yliopiston ylioppilaskunnalle on maksettu 17.000 euroa asukasneuvonasta, mainostilasta ja tapahtumatuista.
- Lainoja tai vakuuksia ei ole myönnetty lähipiirille.

## **Olellaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen**

Ei ole.

## **Tulevaisuuden näkymät**

Opiskelija-asuntojen kysyntä Tampereella säilyy edelleen vilkkaana ja TOASin käyttöaste korkeana. Tampereen 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 palveluja markkinointikeinoja asuntojen vuokrauksen varmistamiseksi. Tärkeässä roolissa ovat tiivis yhteydenpito niin asukkaisiin kuin myös hakijoihin sekä näkyminen sosiaalisessa mediassa. Asunnon saanti opiskelujaksi on tärkeä

kriteeri myös tulevaisuudessa opiskelupaikkaa valittaessa. Hyvin hoidettuna monipuolinen opiskelija-asuntotarjonta tukee Tampereen oppilaitosten ja kaupungin vetovoimaisuutta ja kansainvälistymistä. Tiivistynyt yhteistyö yliopiston ja ammattikorkeakoulun kanssa on yhä tärkeämpi yhteistyömuoto. Samalla kun mahdollistetaan opiskelijoiden osallistumisen toimintamme kehittämiseen, pysymme uusien ideoiden äärellä ja saamme ajantasaista tutkimustietoa hyödynnettäväksemme.

TOAS jatkaa edelleen kiinteistökantansa kehittämistä. Tavoitteena lähitulevaisuudessa on noin 150 uuden asunnon vuosituotanto sekä olemassa olevan asuntokannan peruskorjaaminen suunnitellusti. Hiilineutraaliustavoitteiden suunnitelmallinen kytkeminen niin uudistuotannon toteutustapoihin kuin peruskorjaushankkeisiinkin tehdään lähiaikoina yhdessä strategisten energiategohkkuustavoitteiden kanssa. Hallituksen linjaus puurakentamisen mahdollisuuksien tarkastelusta tulevissa hankkeissa oli vuosi sitten yksi askel tavoitella hiilijalanjäljen minimointia. Allianssimallin käyttöönotto Hippoksen kehitysvaiheen käynnistämässä konkretisoin uudenlaisten toteutusmallien hyödyntämisen. Käytännön kokemusten kautta on tarkoitus soveltaa allianssimallia muidenkin kohteiden rakennuttamiseen.

Koronaviruksen aiheuttamasta pandemiasta johtuen Suomessa otettiin valmiuslaki ja mittavat normaalia arkea rajoittavat määräykset käyttöön. Tilinpäätöksen valmistumishetkellä on tiedossa poikkeustila 13.4. asti mutta riskinä on, että tilanne jatkuu pidempään. TOASin perustoiminta eli asuntojen vuokraus jatkuu, mutta vaikeutuu jonkin verran ja muuttaa monia toimia. Kansainvälisten opiskelijoiden epävarma tilanne vaikuttaa käyttöasteeseen hieman. Suhteellisesti eniten poikkeustoimet tulevat vaikuttamaan liiketilöiden vuokraustuloon.

# Konsernituloslaskelma €

	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
<b>KIINTEISTÖJEN TUOTOT</b>		
Vastikkeet	20 625	19 719
Asuntovuokrat	36 451 816	36 732 055
Muut vuokrat	3 624 706	3 898 661
Käyttökorvaukset	2 205 942	2 257 644
Muut kiinteistön tuotot	59 583	4 109 083
<b>Kiinteistöjen tuotot yhteensä</b>	<b>42 362 672</b>	<b>47 017 161</b>
<b>LUOTTOTAPPIOT JA MUUT OIKAISUERÄT</b>	<b>27 062</b>	<b>25 587</b>
<b>KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT</b>		
Henkilöstökulut	1 408 434	1 273 409
Hallinto	1 297 654	1 142 660
Käyttö ja huolto	1 436 438	1 349 007
Ulkoalueiden hoito	660 464	614 373
Siivous	1 267 055	1 348 284
Lämmitys	3 374 073	3 536 322
Vesi ja jätevesi	1 636 603	1 602 176
Sähkö	2 026 049	2 129 083
Jätehuolto	676 815	652 660
Vahinkovakuutukset	113 290	130 799
Vuokrat	786 114	737 218
Hoitovastikkeet	131 342	140 568
Kiinteistövero	766 075	1 183 427
Korjaukset	4 589 173	3 634 089
Asukaspalvelut	713 118	717 125
Muut hoitokulut	-171 216	-83 447
Osuus osakkuusyht. tuloksesta	16 945	18 177
<b>Kiinteistöjen hoitokulut yhteensä</b>	<b>20 728 426</b>	<b>20 125 931</b>
<b>KÄYTTÖKATE/HOITOKATE</b>	<b>21 607 184</b>	<b>26 865 644</b>
<b>POISTOT</b>		
Rakennuksista ja rakennelmista	11 675 033	9 851 293
Rakennusten koneista ja laitteista	1 749 132	1 396 310
Koneista ja kalustosta	52 604	41 496
Muista pitkävaikutteisista menoista	243 091	210 402
<b>Poistot yhteensä</b>	<b>13 719 860</b>	<b>11 499 501</b>
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>		
Korkotuotot	41 113	17 607
Korkokulut	3 539 951	3 897 121
Muut rahoituskulut	1 021	9 915
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-3 499 858</b>	<b>-3 889 429</b>
<b>VÄHEMMISTÖOSUUS TULOKSESTA</b>	<b>0</b>	<b>1 029</b>
<b>TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ</b>	<b>4 387 466</b>	<b>11 477 743</b>

# Konsernitase €

	31.12.2019	31.12.2018
<b>VASTAAVA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>AINEETTOMAT HYÖDYKKEET</b>		
Muut pitkävaikutteiset menot	7 324 580	7 468 473
	<b>7 324 580</b>	<b>7 468 473</b>
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>		
Maa-alueet	28 617 630	28 617 630
Kiinteistöjen liittymismaksut	3 048 083	2 958 835
Rakennukset ja rakennelmat	231 123 621	229 397 333
Rakennusten koneet ja laitteet	6 858 499	7 426 732
Koneet ja kalusto	98 039	150 643
Muut aineelliset hyödykkeet	248 995	348 193
Keskeneräiset hankinnat	1 503 093	5 869 141
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>271 497 960</b>	<b>274 768 505</b>
<b>SIJOITUKSET</b>		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	1 924 372	1 941 317
Muut osakkeet ja osuudet	5 497 225	5 497 225
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>7 421 597</b>	<b>7 438 542</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHT.</b>	<b>286 244 136</b>	<b>289 675 520</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>LYHYTAIKAISET SAAMISET</b>		
Saamiset kiinteistöjen tuotoista	208 928,99	217 274,41
Muut saamiset, MR	127 704,56	145 297,31
Siirtosaamiset	20 010,86	25 465,61
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>356 644</b>	<b>388 037</b>
<b>RAHOITUSARVOPAPERIT</b>		
Rahastosijoitus	897 228	881 814
<b>RAHAT JA PANKKISAAMISET</b>		
Rahat ja pankkisaamiset	20 381 732,73	19 720 782,29
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHT.</b>	<b>21 635 605</b>	<b>20 990 634</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>307 879 741</b>	<b>310 666 154</b>



# Konsernitase €

	31.12.2019	31.12.2018
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Peruspääoma	168	168
Rakennusrahasto	4 032 038	4 032 038
Muut rahastot	17 314 604	17 314 604
Edellisten tilikausien voitto/tappio	43 183 357,40	31 842 993
Tilikauden voitto/tappio	4 387 466	11 477 743
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>68 917 633</b>	<b>64 667 546</b>
<b>VÄHEMMISTÖOSUUDET</b>		
Vähemmistöosuudet	997 588	860 209
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>PITKÄAIKAINEN</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	185 939 489	189 784 354
Lainat valtiolta	33 765 046	37 756 713
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>219 704 534</b>	<b>227 541 067</b>
<b>LYHYTAIKAINEN</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	8 518 580	8 175 134
Lainat valtiolta	3 898 572	3 665 212
Saadut ennakot	2 995 205	3 048 440
Ostovelat	2 035 583	1 523 111
Muut lyhytaikaiset velat	136 752	336 887
Siirtovelat	675 293	848 548
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>18 259 986</b>	<b>17 597 332</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>237 964 520</b>	<b>245 138 398</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>307 879 741</b>	<b>310 666 154</b>

# Konsernin rahoituslaskelma €

	2019	2018
<b>VUOKRAUSTOIMINNAN RAHAVIRTA</b>		
Hoitokate	21 673 147	26 847 467
Korkotuotot	41 113	17 607
Korkokulut	-3 681 031	-4 330 920
Muut rahoituskulut	-1 021	-9 915
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>18 032 209</b>	<b>22 524 239</b>
<b>Käyttöpääoman muutos</b>		
Korottomien saamisten muutos	-51 515	46 857
Korottomien velkojen muutos	455 929	-110 656
<b>VUOKRAUSTOIMINNAN RAHAVIRTA</b>	<b>18 436 622</b>	<b>22 460 439</b>
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-10 305 422	-7 215 389
Saadut avustukset valtiolta / kunnalta	0	0
Investoinnit muihin sijoituksiin	-210 523	34 666
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>	<b>-10 515 945</b>	<b>-7 180 723</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	5 000 000	5 000 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-12 259 726	-16 752 109
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>	<b>-7 259 726</b>	<b>-11 752 109</b>
<b>RAHAVAROJEN LISÄYS (+), VÄHENNYS (-)</b>	<b>660 950</b>	<b>3 527 607</b>
Rahavarat tilikauden lopussa	20 381 733	19 720 782
Rahavarat tilikauden alussa	-19 720 782	-16 193 175
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>660 950</b>	<b>3 527 607</b>

# TOAS Emosäätiön tuloslaskelma €

	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
<b>KIINTEISTÖJEN TUOTOT</b>		
Asuntovuokrat	36 451 816	36 732 055
Tilavuokrat	3 447 349	3 725 656
Tonttivuokrat	0	44 015
Käyttökorvaukset	2 200 494	2 251 897
Muut kiinteistön tuotot	67 370	4 116 783
<b>Kiinteistöjen tuotot yhteensä</b>	<b>42 167 030</b>	<b>46 870 406</b>
<b>LUOTTOTAPPIOT JA MUUT OIKAISUERÄT</b>		
Luottotappiot	27 062	18 466
<b>KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT</b>		
Henkilöstökulut	1 408 434	1 273 409
Hallinto	1 291 308	1 130 348
Käyttö ja huolto	1 399 812	1 317 046
Ulkoalueiden hoito	644 851	604 493
Siivous	1 262 383	1 345 225
Lämmitys	3 274 598	3 433 396
Vesi ja jätevesi	1 616 707	1 584 564
Sähkö	1 981 598	2 087 009
Jätehuolto	659 750	636 991
Vahinkovakuutukset	102 374	104 676
Vuokrat	786 114	561 159
Hoitovastikkeet	370 020	801 739
Kiinteistövero	685 855	912 528
Korjaukset	4 572 996	3 608 637
Asukaspalvelut	712 595	716 601
Muut hoitokulut	-168 690	-79 732
<b>Kiinteistöjen hoitokulut yhteensä</b>	<b>20 600 704</b>	<b>20 038 088</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>21 539 264</b>	<b>26 813 852</b>
<b>POISTOT</b>		
Rakennuksista ja rakennelmista	10 542 443	10 273 942
Rakennusten koneista ja laitteista	1 727 877	1 895 818
Koneista ja kalustosta	45 331	35 555
Muista pitkävaikutteisista menoista	243 091	226 899
<b>Poistot yhteensä</b>	<b>12 558 742</b>	<b>12 432 214</b>
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>		
Korkotuotot	41 107	17 606
Korkokulut	3 514 312	3 822 745
Muut rahoituskulut	142 912	413 728
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-3 616 117</b>	<b>-4 218 867</b>
<b>TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ</b>	<b>5 364 406</b>	<b>10 162 772</b>

# TOAS Emosäätiön tase €

	31.12.2019	31.12.2018
<b>VASTAAVA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>AINEETTOMAT HYÖDYKKEET</b>		
Muut aineettomat oikeudet	7 696 189	7 840 081
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>7 696 189</b>	<b>7 840 081</b>
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>		
Maa-alueet	23 817 508	23 817 508
Kiinteistöjen liittymismaksut	2 759 945	2 759 945
Rakennukset ja rakennelmat	220 211 387	230 106 664
Rakennusten koneet ja laitteet	9 757 675	10 867 725
Koneet ja kalusto	82 275	127 606
Muut aineelliset hyödykkeet	560 732	659 931
Ennakkomaksut ja keskenkäiset hankinnat	1 503 093	902 290
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>258 692 616</b>	<b>269 241 668</b>
<b>SIJOITUKSET</b>		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	44 398 077	35 953 369
Osuudet omistusyhteisyriyksissä	1 854 900	1 854 900
Muut osakkeet ja osuudet	5 496 574	5 496 574
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>51 749 551</b>	<b>43 304 842</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHT.</b>	<b>318 138 356</b>	<b>320 386 592</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>LYHYTAIKAISET SAAMISET</b>		
Saamiset kiinteistöjen tuotoista	208 929	217 274
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	4 828	4 828
Muut saamiset, MR	123 080	140 433
Siirtosaamiset	16 257	22 166
Selvittelyerät	0	3 299
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>353 093</b>	<b>388 001</b>
<b>RAHOITUSARVOPAPERIT</b>		
Rahastosijoitus	897 228	881 814
<b>RAHAT JA PANKKISAAMISET</b>		
Rahat ja pankkisaamiset	20 281 346	19 617 735
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>21 531 667</b>	<b>20 887 551</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>339 670 023</b>	<b>341 274 143</b>

# TOAS Emosäätiön tase €

	31.12.2019	31.12.2018
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Peruspääoma	168	168
Rakennusrahasto	3 966 091	3 966 091
Investointirahasto	17 314 604	17 314 604
Edellisten tilikausien ylijäämä	77 963 936	67 801 164
Tilikauden ylijäämä	5 364 406	10 162 772
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>104 609 205</b>	<b>99 244 799</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	185 109 488	188 854 353
Lainat valtiolta	31 977 289	35 817 366
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>217 086 777</b>	<b>224 671 719</b>
<b>LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	8 418 581	8 075 134
Lainat valtiolta	3 764 980	3 551 894
Saadut ennakot	2 993 146	3 048 440
Ostovelat	2 010 441	1 501 162
Velat saman konsernin yrityksille	0	11 727
Muut lyhytaikaiset velat	119 862	329 219
Siirtovelat	667 030	840 048
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>17 974 040</b>	<b>17 357 625</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>235 060 818</b>	<b>242 029 344</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>339 670 023</b>	<b>341 274 143</b>

# TOAS Emosäätiön rahoituslaskelma €

	2019	2018
<b>VUOKRAUSTOIMINNAN RAHAVIRTA</b>		
Hoitokate	21 622 172	26 813 852
Korkotuotot	41 107	17 606
Korkokulut	-3 655 156	-4 224 231
Muut rahoituskulut	-142 912	-413 728
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>17 865 211</b>	<b>22 193 500</b>
<b>Käyttöpääoman muutos</b>		
Korottomien saamisten muutos	-48 000	45 743
Korottomien velkojen muutos	429 727	26 410
<b>VUOKRAUSTOIMINNAN RAHAVIRTA</b>	<b>18 246 938</b>	<b>22 265 653</b>
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 865 797	466 809
Saadut avustukset valtiolta/kunnalta	0	0
Investoinnit muihin sijoituksiin	-8 689 122	-8 213 644
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>	<b>-10 554 919</b>	<b>-7 746 835</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	5 000 000	5 000 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-12 028 409	-15 898 911
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>	<b>-7 028 409</b>	<b>-10 898 911</b>
<b>RAHAVAROJEN LISÄYS (+), VÄHENNYS (-)</b>	<b>663 611</b>	<b>3 619 906</b>
Rahavarat tilikauden lopussa	20 281 346	19 617 735
Rahavarat tilikauden alussa	-19 617 735	-15 997 829
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>663 611</b>	<b>3 619 906</b>



# 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 osakkuusyrietykset. Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kohdistettu pysyviin vastaaviin. Raken- nuksiin kohdistetut erät poistetaan 35 v poistosuunnitel- malla. Konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu. Osakkuusyrietykset on yhdistetty pää- omaisuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tulok- sesta on esitetty hoitokuluissa.

Konsernissa poistot on oikaistu kaikista yhtiöistä tehdyiksi suunnitelman mukaisesti alkaen 1.1.2008. Emosäätiössä siirryttiin suunnitelman mukaisiin pois- toihin 1.1.2016 alkaen. Poistoaikoina on määritelty, että

uudisrakennus on poistettu 45 v päästä alkuperäisestä valmistumisesta ja peruskorjaukset 30 v päästä alkupe- räisestä valmistumisesta. 2018 tapahtuneen tytäryhtiö- fuusion seurauksena emoyhtiöön siirtyneet tasearvot erosivat konsernissa käytetyistä sumuarvoista. Fuu- siossa siirtyneiden tytäryhtiöiden tasearvot olivat suu- rempia. Nämä tasearvojen erot oikaistiin konsernissa pois.

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

TOASilla on Ålandsbankenissa sijoitussalkku, jonka arvo kirjanpidossa 31.12.2019 on 897 228 euroa. Salkun sijoi- tuksista 79 % oli korkoinstrumenteissa, jotka jakautuivat keskipitkän ja pitkän koron rahastoihin. Salkusta 21 % on sijoitettuna asuntorahastoon.

## Henkilöstökulujen erittely

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2019	2018	2019	2018
<b>Palkat</b>	1 153 454	1 086 757	1 153 454	1 086 757
Eläkevakuutusmaksut	239 375	153 628	239 375	153 628
Muut lakisääteiset henkilösivukulut	15 605	33 024	15 605	33 024
<b>Yhteensä</b>	<b>1 408 434</b>	<b>1 273 409</b>	<b>1 408 434</b>	<b>1 273 409</b>
<b>Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä</b>				
Asuntopalvelu- ja talousosasto	15	15	15	15
Kiinteistöosasto	8	6	8	6
<b>Yhteensä</b>	<b>23</b>	<b>21</b>	<b>23</b>	<b>21</b>
<b>Hallituksen jäsenten palkkiot</b>	<b>35 365</b>	<b>31 300</b>	<b>35 365</b>	<b>31 300</b>
<b>Tilintarkastajien palkkiot</b>				
tilintarkastus	20 811	32 878	17 649	23 603
muut palvelut	12 848	17 021	12 848	17 021

## Poistot

Poistot on kirjattu tilinpäätökseen seuraavien perusteiden mukaisesti:

		KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
		2019	2018	2019	2018
Tonttien vuokraoikeudet					
Rakennukset	sumupoisto	45 v	45 v	45 v	45 v
Peruskorjaukset	sumupoisto	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	
	2019	2018	2019	2018
<b>AINEETTOMAT OIKEUDET</b>				
<b>Atk-ohjelmat ja vuokraoikeudet</b>				
Menojäännös 1.1.	7 468 473	7 607 135	7 840 081	0
Tilikauden lisäys	0	5 231	0	7 956 783
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Menojäännös ennen poistoja	7 468 473	7 612 366	7 840 081	7 956 783
Tilikauden poisto	143 893	143 893	143 893	116 701
<b>Menojäännös 31.12.</b>	<b>7 324 580</b>	<b>7 468 473</b>	<b>7 696 189</b>	<b>7 840 081</b>
<b>MAA-ALUEET</b>				
Hankintameno 1.1.	28 617 630	25 463 259	23 817 508	9 860 942
Tilikauden lisäys	0	3 154 371	0	14 369 492
Tilikauden vähennys (arvonmuutos)	0	0	0	412 926
Tilikauden vähennys (avustus)	0	0	0	0
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>28 617 630</b>	<b>28 617 630</b>	<b>23 817 508</b>	<b>23 817 508</b>
<b>LIITTYMISMAKSUT</b>				
Hankintameno 1.1.	2 958 835	2 986 693	2 759 945	1 608 206
Tilikauden lisäys	89 249	0	0	1 179 598
Tilikauden vähennys	0	27 859	0	27 859
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>3 048 083</b>	<b>2 958 835</b>	<b>2 759 945</b>	<b>2 759 945</b>
<b>RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT</b>				
Menojäännös 1.1.	229 397 333	240 474 285	230 106 664	79 173 584
Tilikauden lisäys	13 288 069	365 474	647 166	162 176 755
Tilikauden lisäys (arvonkorotus)	0	0	0	634 909
Tilikauden vähennys	0	1 591 133	0	1 591 133
Tilikauden vähennys (avustus)	0	0	0	13 510
Menojäännös ennen poistoja	242 685 402	239 248 626	230 753 831	240 380 606
Tilikauden poistot	11 561 780	9 851 293	10 542 443	10 273 942
<b>Menojäännös 31.12.</b>	<b>231 123 621</b>	<b>229 397 333</b>	<b>220 211 387</b>	<b>230 106 664</b>
<b>RAKENNUSTEN KONEET JA LAITTEET</b>				
Menojäännös 1.1.	7 426 732	8 840 532	10 867 725	2 938 338
Tilikauden lisäys	1 180 899	0	617 827	9 842 695
Tilikauden vähennys	0	17 490	0	17 490
Menojäännös ennen poistoja	8 607 631	8 823 042	11 485 552	12 763 542
Tilikauden poistot	1 749 132	1 396 310	1 727 877	1 895 818
<b>Menojäännös 31.12.</b>	<b>6 858 499</b>	<b>7 426 732</b>	<b>9 757 675</b>	<b>10 867 725</b>

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2019	2018	2019	2018
<b>KONEET JA KALUSTO</b>				
Menojäännös 1.1.	150 643	190 207	127 606	159 464
Tilikauden lisäys	0	13 194	0	14 959
Tilikauden vähennys	0	11 262	0	11 262
Menojäännös ennen poistoja	150 643	192 139	127 606	163 161
Tilikauden poistot	52 604	41 496	45 331	35 555
<b>Menojäännös 31.12.</b>	<b>98 039</b>	<b>150 643</b>	<b>82 275</b>	<b>127 606</b>
<b>MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>				
<b>Asfaltointi ja pihatyöt</b>				
Menojäännös 1.1.	348 193	414 702	659 931	16 600
Tilikauden lisäys	0	0	0	753 529
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Menojäännös ennen poistoja	348 193	414 702	659 931	770 129
Tilikauden poistot	99 198	66 509	99 198	110 198
<b>Menojäännös 31.12.</b>	<b>248 995</b>	<b>348 193</b>	<b>560 732</b>	<b>659 931</b>
<b>KESKENERÄISET HANKINNAT</b>				
Menojäännös 1.1.	5 869 141	544 277	902 290	544 277
Tilikauden lisäys	600 804	5 324 864	600 804	358 013
Tilikauden vähennys	4 966 851	0	0	0
<b>Menojäännös 31.12.</b>	<b>1 503 094</b>	<b>5 869 141</b>	<b>1 503 093</b>	<b>902 290</b>

# Oma pääoma

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2019	2018	2019	2018
Peruspääoma	168	168	168	168
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	43 320 738	31 842 994	77 963 935	67 801 164
Ylim. sumupoistojen oikaisu	-137 379	0	0	0
Tilikauden ylijäämä	4 387 466	11 477 743	5 364 406	10 162 772
	47 570 825	43 320 738	83 328 341	77 963 935
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>68 917 633</b>	<b>64 667 546</b>	<b>104 609 205</b>	<b>99 244 799</b>

# Vieras pääoma

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2019	2018	2019	2018
<b>YLI VIIDEN VUODEN KULUTTUA ERÄÄNTYVÄT LAINAT</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	145 369 634	155 693 341	145 369 634	155 693 341
Lainat valtiolta	20 825 879	24 180 455	19 591 652	22 802 758
Lainat saman konsernin yrityksiltä			0	0
	<b>166 195 513</b>	<b>179 873 795</b>	<b>164 961 286</b>	<b>178 496 099</b>
<b>VELAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILLE</b>				
Ostovelkoja, Kiinteistö Oy Heikintornin ja Kiinteistö Oy Tullinaukion hoitokuluja			0	11 727
<b>SIIRTOVELAT</b>				
Lomapalkkavelka	163 262	188 454	163 262	188 454
Korkojaksotusvelka	450 072	591 153	446 613	587 458
Muut siirtovelat	61 959	68 941	57 155	64 137
	<b>675 293</b>	<b>848 548</b>	<b>667 030</b>	<b>840 048</b>

# Sijoitukset ja rahoitusomaisuus

<b>OSUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ</b>	<b>Toasin omistusosuus</b>	<b>Toasilla kirjanpitoarvo</b>	<b>yhtiön oma pääoma</b>	<b>tilikauden tulos</b>
Asunto Oy Tampereen Hennansampo	100,0 %	16 628 352	16 565 252	0
As Oy Tampereen Kanjoninkatu 17	100,0 %	1 818 143	1 389 114	-20
Kiinteistöosakeyhtiö Trikootalot	100,0 %	4 587 247	2 412 978	0
Koy Heikintorni	93,0 %	1 671 963	2 116 681	0
Koy Pinninkatu 47	100,0 %	1 254 100	728 250	46 333
Koy Tampere Satakunnankatu 10	100,0 %	4 877 176	4 790 992	0
Koy Tampereen Lapinkaari 1	100,0 %	1 781 262	1 330 342	0
Koy Tampereen Tuomiokirkonkatu 19	100,0 %	5 138 580	2 440 333	-748 217
Koy Tullinaukio	88,0 %	6 641 254	7 078 504	0
Kaikkien yritysten kotipaikka on Tampere.		<b>44 398 077</b>		
<b>OSUDET OMISTUSYHTEYSYRITYKSISSÄ</b>				
Koy Tampereen Hämeenkatu 11	33,4 %	1 623 350	5 119 402	-6 863
Sarvijaakon Huolto Oy	43,0 %	231 550	509 927	-9 349
Kaikkien yritysten kotipaikka on Tampere.		<b>1 854 900</b>		
			<b>EMOSÄÄTIÖ</b>	
<b>SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ</b>			<b>2019</b>	<b>2018</b>
Myyntisaamiset, Kiinteistö Oy Heikintornin ja Kiinteistö Oy Tullinaukion isännöinti			4 828	4 828

# Vakuudet

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2019	2018	2019	2018
<b>VELAT, JOIDEN VAKUUDEKSI ANNETTU KIINNITYKSIÄ KIINTEISTÖÖN</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	190 074 154	192 670 461	189 144 154	191 640 461
Annetut kiinnitykset	285 636 889	285 636 866	282 636 889	282 636 866
Lainat valtiolta	37 663 618	41 421 925	35 742 270	39 369 260
Annetut kiinnitykset	111 427 021	111 426 997	107 632 873	107 632 849
<b>Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä</b>	<b>397 063 910</b>	<b>397 063 863</b>	<b>390 269 762</b>	<b>390 269 715</b>
<b>VELAT, JOIDEN VAKUUDEKSI ANNETTU OSAKKEITA</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	4 383 915	5 289 026	4 383 915	5 289 026
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo emosäätiössä	17 990 431	17 990 431	17 990 431	17 990 431
<b>MUUT ANNETUT VAKUUDET</b>				
Vuokranmaksun vakuudeksi	1 700 559	1 700 559	1 700 559	1 700 559

## 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 47,1 Me. Lisäksi on tehty tulevaisuudessa, vuosina 2021-2022, alkavia suojia, joiden suojattu pääoma nousee asteittain 75 Me:een asti. Suojausten kestot ovat 6-27 vuotta. Suojauksilla on euribor-sidon-nainen laina muutettu kiinteäkorkoiseksi. Koronvaihtosopimusten markkina-arvo on -38,0 Me.

Sähkön hintaa on suojattu johdannaisilla seuraavasti: Vuonna 2020 ostettavasta sähköstä on suojattu 51 %, ja vuoden 2021 22 %. Suojaukset koskevat 13 900 MWh sähkön ostoa ja sähkösuojausten markkina-arvo on -0,05 Me.

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2019	2018	2019	2018
<b>LEASINGVASTUUT</b>				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	80 991	79 911	80 991	79 911
Myöhemmin maksettavat	44 064	139 545	44 064	139 545
	<b>125 055</b>	<b>219 456</b>	<b>125 055</b>	<b>219 456</b>
<b>VUOKRATONTTIEN MAANVUOKRAVASTUUT</b>				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	839 000	754 974	839 000	754 974
Myöhemmin maksettavat	38 715 992	39 554 993	38 715 992	39 554 993
	<b>39 554 993</b>	<b>40 309 967</b>	<b>39 554 993</b>	<b>40 309 967</b>

# Vakuudet

## Muut annetut vastuusitoumukset

Sitouduttu urakkasopimusten ja kauppakirjojen mukaisesti suoritukseen:

TOAS Pappila 11 900 000

## ALV palautusvastuu

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

Forum, liikehuoneisto	26 004	v. 2011-2021
Willa Espa, liikehuoneisto	13 227	v. 2011-2020
Ninansampo, liikehuoneisto	18 670	v. 2013-2022
Pekola, liikehuoneisto	12 289	v. 2015-2025
Espantorni, liikehuoneisto	258 533	v. 2015-2025
Saaranpytinki, liikehuoneisto	103 393	v. 2016-2026
Kissanmaa, liikehuoneisto	208 797	v. 2016-2026
Pirjonsampo, liikehuoneisto	96 562	v. 2016-2026

**737 474**



# Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen 2018 allekirjoitukset

Tampereella 26. päivänä maaliskuuta 2020

---

Kati Rajala

---

Tuukka Salkoaho

---

Harri Airaksinen

---

Milka Hanhela

---

Tomi Hyppänen

---

Ulla Leppänen

---

Sanni Pietilä

---

Iiro Peltola

---

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.–31.12.2019. 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 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 virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan säätiön ja konsernin 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 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 virheellisyyttä, 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 virheellisuuden 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 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 epäillään 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 konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

## Muut raportointivelvoitteet

### Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat 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 ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa annetuista tiedoista sekä siitä, että säätiön toimielinten jäsenille suoritetut 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. Palkkioita ja korvauksia, jotka säätiö ja sen tytäryhteisö ja -säätiö ovat suorittaneet säätiön toimielinten jäsenille, on pidettävä tavanomaisina.

Tampereella 8. huhtikuuta 2020

KPMG OY AB

---

Mari Säynätjoki  
KHT, JHT

**T O  S**

**Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr**  
Iidesaukio 1, PL 423, 33101 Tampere | [toas.fi](https://toas.fi)