

T O  S

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1.-31.12.2023



Hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös 1.1.–31.12.2023

Säätiön tarkoitus

Säätiön nimi on Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr ja kotipaikka Tampereen kaupunki. Säätiön toissijaisena tunnuksena on TOAS. Säätiön tarkoituksena on huolehtia Tampereen ja Tampereen ympäristökuntien alueella toimivien korkeakoulujen, opistojen ja oppilaitosten opiskelijoiden ja opintojaan jatkavien vuokra-asuntojen saamisesta. Säätiön tarkoituksena on myös huolehtia vastavalmistuneiden sekä ulkomaisten opiskelijoiden ja tutkijoiden vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen saamisesta.

Säätiö voi muullakin tavalla osallistua opiskelijoiden sosiaalisten ja taloudellisten opintoedellytysten parantamiseen samoin kuin myös tukea ja suorittaa sellaista tutkimustyötä, mikä lähinnä palvelee näitä tarkoituksiperiä sekä pyrkimystä lisätä julkisen vallan osuutta säätiön hallinnossa.

Tarkoituksensa toteuttamiseksi säätiö rakennuttaa tai hankkii ja ylläpitää laatutasoltaan tarkoituksenmukaisia ja hintatasoltaan kohtuullisia kiinteistöjä ja asuntoja tarpeellisine lisätiloineen. Säätiö voi tarjota myös säätiön tarkoitusten toteuttamiseksi isännöintiin ja rakennuttamiseen liittyviä palveluja Tampereella ja Tampereen ympäristökunnissa.

Säätiö voi huolehtia tarkoituksensa toteuttamiseksi muutenkin opiskelijoiden ja toimintapiiriinsä kuuluvien henkilöiden sosiaalisten ja taloudellisten opintoedellytysten parantamisesta kiinnittämällä huomiota erilaisten virkistys- ja palvelumuotojen järjestämiseen ja kehittämiseen.

Säätiö voi harjoittaa toimintamuotojen rahoittamiseksi kaikkea laillista liiketoimintaa. Säätiö pyrkii sosiaalisiin

tavoitteisiinsa pitämällä opiskelijoilta perittävät vuokrat ja muut maksut niin alhaisina kuin sen asuntojen ja kiinteistöjen asianmukainen hoito ja kehittäminen ja sijainti huomioon ottaen, on mahdollista.

Kiinteistöjen tuotot, tulos ja taloudellinen asema

Konsernin kiinteistöjen tuotot laskivat 3 prosentilla 44,3 miljoonaan euroon (45,5 miljoonaa euroa vuonna 2022). Lasku johtui seurantavuonna olleesta yhden tontin vuokraoikeuden myynnistä (2,4). Kiinteistöjen vuokraustuotoista 95 % tuli asuntojen vuokrauksesta ja 5 % liiketilojen vuokrauksesta (95; 5).

Kiinteistöjen hoitokulut olivat 23,8 miljoona euroa (24,1) ja hoitokulut laskivat 1 %. Neliötä kohti laskettuna hoitokulut olivat 7,1 e/m²/kk (7,1). Kiinteistövero perittiin pääosin yleishyödyllisten yhteisöjen alemmalla veroprosentilla 0,4 % yhteensä 1,2 miljoonaa euroa. Hoitokate oli 20,4 miljoona euroa (21,4). Konsernin tilikauden ylijäämä oli 3,0 miljoonaa euroa (5,4).

Kiinteistöjen kirjanpitoarvo on 321,8 miljoonaa euroa (288,7). Ulkopuolisen arvioitsijan mukaan markkina-arvo on varovaisesti arvioiden n. 600 miljoonaa euroa. Arvio päivitettiin vuoden 2024 alussa. Konsernitaseen loppusumma oli 352,7 miljoona euroa (318,1). Korollisen vieraan pääoman osuus lisääntyi 254,7 miljoonaan euroon (228,2). Konsernin oma pääoma oli 83,7 miljoonaa euroa (80,7) ja omavaraisuusaste 24 % (26 %).

Vuokrasaamisten määrä oli 326.000 (274.000) euroa, joka oli 0,7 % (0,6) kiinteistöjen tuotoista.

Rahoitus

Konsernin ja emosaatiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Rahavarat vuoden lopussa olivat 18,1 miljoonaa euroa (16,5). Korollinen vieras pääoma, 254,7 miljoonaa euroa, jakautuu seuraavasti: valtion asuntolainaa 23,4 miljoonaa euroa (9 % lainakannasta), korkotukilainoja 96,7 miljoonaa euroa (38 %) sekä muita rahoituslaitoslainoja 134,7 miljoonaa euroa (53 %).

Vieraan pääoman keskikorko oli vuoden lopussa 2,2 (1,9). Korollinen vieras pääoma on osittain sidottu/suojattu pitkiin korkoihin tai on valtion aravalainoja tai korkotukilainoja. Lyhyisiin korkoihin, 12 kuukauden euriboriin tai lyhempiin, on sidottu 8 % (30 %) vieraasta korollisesta pääomasta. Pitkäaikaisia lainoja nostettiin vuoden aikana yhteensä 38,6 (8,1) miljoonaa euroa ja lyhennettiin 12,0 (15,6) miljoonaa euroa. Valtion avustuksia nostettiin 10,8 miljoonaa euroa (0,2).

Investoinnit

Vuoden 2023 investoinnit olivat yhteensä 55,5 (17,7) miljoonaa euroa ja ne tulivat kolmesta uudisrakennuskohteesta sekä kolmesta peruskorjauskohteesta. Nämä investoinnit rahoitetaan pääosin pitkällä korkotukilainoilla. Lisäksi aktiivisessa suunnitteluvaiheessa oli viisi investointikohdetta. Investointisuunnitelma vuosille 2024-2030 on yhteensä noin 220 miljoonaa euroa.

Asuntovuokraus

TOAS -konsernin päätoimiala on opiskelija-asuntojen omistaminen ja vuokraaminen opiskelijoille. Tätä toimintaa jatkettiin myös vuonna 2023. Liiketilavuokrauksen osuus oli 5 % vuokratuotoista. Konsernilla oli vuoden lopussa vuokrattavia asuntoja 6417 (6519) kappaletta, ja määrä on asuntopaikkoina laskettuna 9987 (10166) kpl. Kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 321,8 (288,7) miljoonaa euroa, mikä on 1154 (1013) euroa/huoneistoneliö.

Asuntojen kysyntä pysyi korkeana ja käyttöaste oli 97,8 % (96,9). Vuokrasopimuksia oli 7500 (7700) kpl ja vaihtuvuus oli 32 % (38). Vaihtuvuudesta on eliminoitu pois sisäiset vaihdot sekä kansainväliset opiskelijat. Jos nekin otetaan huomioon, niin vaihtuvuus oli 47 % (51).

Vuokria korotettiin 1.1.2023 2,5 %. Keskivuokra oli vuoden lopussa 12,8 (12,5) euroa/m²/kk. Keskivuokran vaihteluväli taloittain oli 8,9 – 19,3 e/m²/kk. Vuokraan sisältyvät vesi, sauna, talopesula sekä laajakaistayhteydet. Kun vuokra oikaistaan vertailukelpoiseksi vapaarahoitteisten markkinavuokrien kanssa, niin vertailussa vapaiden markkinoiden keskivuokra Tampereella (Tilastokeskuksen tilastojen perusteella) on noin 26 % korkeampi kuin TOASin keskivuokra.

Konsernirakenne

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

Henkilöstö

Emosaatiön palveluksessa oli vuoden lopussa yhteensä 27 henkilöä kokoaikaisesti (v. 2022 26; v. 2021 25). Kahdella henkilöllä oli määräaikainen työsopimus. Muut työsuhteet olivat toistaiseksi voimassa. Palkkojen ja palkkioiden kokonaismäärä luontoisetuineen oli 1,6 miljoonaa euroa (1,5; 1,4). Muut henkilöstö- ja hallintokulut olivat 1,9 miljoonaa euroa (1,8; 1,5).

Henkilöstön keski-ikä oli 42 vuotta (42; 40) ja keskimääräinen palvelusaika 9 vuotta (9; 8). Sairauspäiviä oli keskimäärin 10 (11; 6) henkilöä kohti vuodessa ja koulutuspäiviä 5 (5; 3). Koko henkilöstö on mukana tulospalkkiojärjestelmässä. Vuoden 2023 perusteella maksettiin tulospalkkiota 82 % (77; 38) kuukauden palkasta.

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

Hallinto

Säätiölain mukaan vastuullisena elimenä TOASilla toimii hallitus. TOASin hallituksessa on yhdeksän jäsentä. Hallitus kokoontui 10 kertaa ja oli vuonna 2023 seuraava:

Jäsen

Kati Rajala, *puheenjohtaja*
Harri Airaksinen, *varapuheenjohtaja*
Otto Haarala
Juhana Häme
Juuso Laukkanen
Mikko Markkola
Sanni Pietilä
Joonas Soukkio
Ilona Taubert

Varajäsen

Max Liikka
Vesa-Matti Kangas
Lassi Vuotari
Marikki Häme
Katriina Sark
Maria Päivänen
Katariina Kojo
Linda Vallenius
Laura Kaipia

Lisäksi hallituksen asiantuntijajäsenenä toimi Anssi Savisaari.

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

Tilintarkastajana toimi Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab vastuullisena tilintarkastajanaan KHT JHT Mari Säynätjoki.

Valtuuskunta

TOASilla toimii valtuuskunta, joka on pääasiassa neuvoa-antava yhteistyöelin. Valtuuskuntaan kuuluu 26 jäsentä ja se kokoontui 2 kertaa vuonna 2023.

Kokoonpano oli seuraava:

Jäsen	Varajäsen	Yhteisö
Pekka Kivekäs, <i>pj</i>	Risto Masonen	Valtuuskunnan valitsema
Antti Markkola	Heidi Ilvonen	Valtuuskunnan valitsema
Noora Tapio	Emmi Juolahti	Valtuuskunnan valitsema
Miia-Hannele Vuori	Hannu Merikoski	Valtuuskunnan valitsema
Laura Heino	Onni Härkönen	TREY
Arttu Timonen	Julia Malvikko	TREY
Eetu Niemi	Aaro Haikonen	TREY
Jasmin Koivuviita	Mimi Korjus	TREY
Mea Vähä-Jaakkola	Walteri Nummelin	TREY
Alli Vepsä	Jemina Raukamo	TREY
Emma Sjöholm	Noora Hakulinen	TREY
Helena Ukkola	Lauri Tuimala	TREY
Rudolf Vörk	Aapo Johansson	TREY
Mikko Jaskari	Eerika Lampén	TREY
Aino Halinen	Lauri Ahlqvist	TREY
Markus Salonen	Saskia Simisker	TREY
Emmi Lainpelto	Johanna Yrjölä	Tamko
Emma Haatainen	Matti Hämelähti	Tamko
Joy Duran	Arttu Liukkonen	Asukastoimikuntien neuvotteluk.
Santeri Ulkuniemi	Simo Huhtanen	Asukastoimikuntien neuvotteluk.



Inna Rokosa	Rasmus Keinänen	Tampereen kaupunki
Tiina Heikkinen	Markus Halla-aho	Tampereen kaupunki
Pertti Iso-Mustajärvi, vpj	Taina Vimpari	Tampereen yliopisto
Kati Toikkanen	Kaisa Keskitalo	Tampereen yliopisto
Peer Haataja	Markus Sjölund	Tampereen kauppakamari
Hanna Djupsjöbacka	Marko Koskinen	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 43.036 MWh (41.966 vuonna 2022; 44.461 vuonna 2021). Veden kulutus oli 437.177 kuutiota (431.408; 385.055) ja sähkön 17.937 MWh (18.295; 17.756). Käytetty sähkö hankitaan kokonaan uusiutuvilla energiamuodoilla (vesi, tuuli ja bio) tuotettuna ja kaukolämpö on lähilämpöä. Energian, veden ja jätteiden 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, metallille, lasille, biojätteelle ja muoville. Useassa kiinteistössä on tehostettu jätteiden keräystä siirtymällä käyttämään syväkeräyssäiliöitä.

TOAS on määritellyt itselleen energiajohtamisen mallin, jossa linjataan säätiön toiminnan eri osa-alueille energiajohtamiseen liittyvät energiankulutuksen vähentämistavoitteet sekä toimintatavat. Tavoitteena on 10 % vähennys ostetun energian ominaiskulutukseen

vuoteen 2030 mennessä (vertailulukuna tilanne 2020). Vuoden 2023 loppuun mennessä on jo päästy 6 %:n vähennykseen. Yhtenä osana energiajohtamiseen kuuluu hiilijalanjäljen laskenta. Sillä todennetaan päästötilanne sekä mietitään ja valitaan toimintavaihtoehtoja jatkossa. Näillä toimilla TOAS on sitoutunut hiilineutraali Tampere 2030 -hankkeeseen.

Riskienhallinta

Riskienhallinnassa on oleellista riskien tunnistaminen, arviointi ja hallinta tavoitteiden mukaisesti.

Toiminnalliset riskit

Merkittävin toiminnallinen riski liittyy asuntojen käyttöasteeseen. Tavoitteena on ylläpitää korkeaa käyttöastetta (yli 95 %). Käyttöasteen säilyttäminen korkeana vaatii investointien kohdistamista kysynnän mukaisille alueille sekä kysynnän mukaisten asuntotyyppien hankkimista. Toiminnassa täytyy ottaa huomioon toimintaympäristön muutokset ja niiden vaikutukset kysyntään. 84 % asunnoista sijaitsee kysyimmillä alueilla Tampereella. Vanhojen asuntojen osalta on varmistettu hyvä kunto. Alle 20 vuotta vanhoja asuntoja on tällä hetkellä 56 % 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 takaamilla korkotukilainoilla sekä rahoituslaitoslainojen sitomisella pitkiin viitekorkoihin. Suojaustaso oli vuoden lopussa 92 % (70). Koronvaihtosopimuksilla suojausta on tehty 120 miljoonan euron lainoille. Lisäksi kaksi suojausta, yhteensä 45 miljoonaa euroa, alkaa vuosina 2024-2025. Tehdyt suojaukset ovat osin nousevia ja suurimmillaan nämä kaikki suojaukset ovat 145 miljoonaa euroa. Suojauksissa euribor-sidonnainen 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.

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 työsuhte-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 määritellyt vuokra.

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

Lähipiiritoimien raportointi vuodelta 2023:

- TOASin hallitukselle, toimitusjohtajalle ja hänen sijaiselle sekä muulle johtoryhmälle on maksettu palkkoja ja kokouspalkkioita 592.000 euroa.
- TOASin tilintarkastusyhteisölle on maksettu palkkiota tilintarkastustyöstä 28.000 euroa.
- TOASin perustajalle Tampereen ylioppilaskunnalle on maksettu 16.000 euroa asukasneuvonnasta, mainos-tilasta ja tapahtumatuista.
- Lainoja tai vakuuksia ei ole myönnetty lähipiirille.

Olellaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Konserniyhtiölle Kiinteistö Oy Pinninkatu 47:lle on solmittu sopimukset uuden rakennuksen rakentamisesta sekä sen rahoittamisesta. Uudisrakennustyöt alkoivat helmikuussa 2024. Hankinta-arvo on 19,9 miljoonaa euroa.

Hippos -hankkeen seuraavan osan 5A tilaussopimus on tehty ARA-ehtoisena (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus). Sopimus pitää sisällään myös parkkihallia. Hankinta-arvo Hippoksen allianssilta on 14,4 miljoonaa euroa.



Rauhaniementie 34 -toteutus päätös on tehty ARA-ehdoisena. Hankinta-arvo on 11,1 miljoonaa euroa.

Tulevaisuuden näkymät

TOASin toiminta säilyy vakaana ja kiinnostus opiskelija-asuntoja kohtaan on edelleen vilkasta. Vuokra-asuntomarkkinoiden monipuolinen tarjonta aiheuttaa kilpailua vuokra-asukkaista. Tässä kilpailussa pärjääminen vaatii toimintaympäristön tuntemusta ja myös muutosten hallintaa. Tämä korostaa TOASin toiminnan ja investointien ennakkosuunnittelujen tärkeyttä.

Palvelukokemukseen tulee toimintaympäristön muuttuessa erilaisia sekä uusia muotoja ja tarpeita. Etäopiskelun lisääntymisen vaikutukset on tärkeä tunnistaa niin asumisen palveluihin liittyvinä kuin itse asuntosuunnittelussa. Soluasumisen vähäinen houkuttelevuus aiheuttaa haastetta, mutta talouden epävakauden kasvu yhteiskunnassa on lisännyt edullisimpienkin asuntojen kysyntää. Käyttöasteen palautuminen hyvälle tasolle toi mukanaan ennätyselliset hakemusmäärät. Kysyntä näyttää jatkuvan korkealla tasolla. Soluasumisen määrän hallittu vähentäminen sekä uusien muotojen tunnistaminen on edennyt suunnitelmista toteutusvaiheeseen peruskorjausten ja uudisrakentamisen yhteydessä.

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, pysytään uusien ideoiden äärellä ja

saadaan ajantasaista tutkimustietoa hyödynnettäväksi. Etäopiskelun lisääntyminen merkittävästi haastaa löytämään myös uudenlaisia yhteisöllisyyden muotoja, joita voitaisiin mahdollistaa.

TOAS jatkaa edelleen kiinteistökantansa kehittämistä. Asuntojen vuosituotannon määrissä olemme lähitulevaisuudessa keskimääräistä 150 asunnon vuosituotantoa suuremmissa toteumissa. Tavoitteena on myös olemassa olevan asuntokannan peruskorjaaminen suunnitellusti. Olemme näiltä osin keskeisessä roolissa myös yhteiskunnallisesti, kun asuntotuotanto kaiken kaikkiaan Suomessa on ennätys alhaista. Etumme on siinä, että isoja hankkeita oli jo kuluneena vuotena käynnissä ja niiden valmistumisentahdista on mahdollista pitää huolta, kun investointien rahoitus on kokonaisuutena kunnossa.

Hiilineutraaliustavoitteiden suunnitelmallinen kytkeminen niin uudistuotannon toteutustapoihin kuin peruskorjaushankkeisiin tehdään jalkauttamalla vuonna 2020 tehdyt kestävä kasvun linjaukset eli energiaohtamisen malli. TOASin hallituksen linjauksen mukaisesti puurakentamisen mahdollisuuksia on tarkasteltu kaikissa hankkeissa. Toistaiseksi on toteutettu kaksi puukerrostalohanketta ja Hippoksen kokonaisuudesta 1/3 on rakentamassa puurunkoisena. Vähähiilinen betoni runkomateriaalina on otettu uutena mukaan ja sen kehitysnäkymät ovat vakaammat kuin puurakentamisen toimijoiden markkinanäkymät. Kaavakehityksessä on useita kohteita, joista osa on etenemässä suunnitellusti ja osaan liittyy edelleen valitettavia viivästyksiä. Näiden kaavakehityshankkeiden edistymiseksi TOAS tekee osaltaan kaiken voitavan.

Konsernituloslaskelma €

	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
Vastikkeet	28 476	22 156
Asuntovuokrat	39 570 539	38 409 062
Muut vuokrat	2 589 518	2 532 498
Käyttökorvaukset	2 011 722	2 043 757
Muut kiinteistön tuotot	59 687	2 497 058
Kiinteistöjen tuotot yhteensä	44 259 942	45 504 531
LUOTTOTAPPIOT JA MUUT OIKAISUERÄT	9 688	-9 000
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	1 943 261	1 745 107
Hallinto	1 590 428	1 566 382
Käyttö ja huolto	1 388 594	1 380 355
Ulkoalueiden hoito	692 270	730 979
Siivous	1 535 939	1 443 902
Lämmitys	3 754 494	3 292 142
Vesi ja jätevesi	2 042 691	1 714 476
Sähkö	2 612 376	3 330 192
Jätehuolto	717 610	686 035
Vahinkovakuutukset	145 857	127 141
Vuokrat	962 096	928 248
Hoitovastikkeet	12 173	10 431
Kiinteistövero	1 154 990	1 419 538
Korjaukset	5 174 259	5 558 809
Muut hoitokulut	120 633	192 328
Osuus osakkuusyht. tuloksesta	-1 082	2 846
Kiinteistöjen hoitokulut yhteensä	23 846 588	24 128 913
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	20 403 666	21 384 618
POISTOT		
Rakennuksista ja rakennelmista	10 252 191	10 764 952
Rakennusten koneista ja laitteista	1 290 942	1 364 871
Muista pitkävaikutteisista menoista	251 875	251 741
Poistot yhteensä	11 795 007	12 381 564
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	276 705	18 122
Korkokulut	5 869 999	3 602 168
Muut rahoituskulut	55 279	32 310
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-5 648 573	-3 616 356
VÄHEMMISTÖOSUUS TULOKSESTA	8 004	2 200
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ	2 968 090	5 388 898

Konsernitase €

	31.12.2023	31.12.2022
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Muut pitkävaikutteiset menot	6 749 009	6 892 902
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	6 749 009	6 892 902
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa-alueet	23 113 036	28 617 630
Kiinteistöjen liittymismaksut	3 324 548	3 324 548
Rakennukset ja rakennelmat	219 490 926	227 803 830
Rakennusten koneet ja laitteet	3 713 383	5 004 325
Muut aineelliset hyödykkeet	43 667	151 649
Keskenkäynteiset hankinnat	72 146 881	23 755 208
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	321 832 441	288 657 190
SIJOITUKSET		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	651	651
Muut osakkeet ja osuudet	6 029 247	6 028 165
Sijoitukset yhteensä	6 029 898	6 028 816
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	334 611 348	301 578 908
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistöjen tuotoista	333 617	273 534
Muut saamiset, MR	86 325	875 817
Siirtosaamiset	39 551	79 209
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	459 493	1 228 559
RAHOITUSARVOPAPERIT		
Rahastosijoitus	3 903 118	6 875 553
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
Rahat ja pankkisaamiset	13 761 616	8 424 551
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	18 124 226	16 528 662
VASTAAVAA YHTEENSÄ	352 735 575	318 107 570

Konsernitase €

	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	168	168
Rakennusrahasto	4 032 038	4 032 038
Muut rahastot	17 314 604	17 314 604
Edellisten tilikausien voitto/tappio	59 354 194	53 965 296
Tilikauden voitto/tappio	2 968 090	5 388 898
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	83 669 094	80 701 004
VÄHEMMISTÖOSUUDET		
Vähemmistöosuudet	986 588	994 592
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	218 454 187	192 786 134
Lainat valtiolta	20 553 955	23 364 398
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	239 008 143	216 150 532
LYHYTAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	12 884 358	9 094 786
Lainat valtiolta	2 845 682	2 920 455
Saadut ennakot	2 494 092	2 707 308
Ostovelat	8 611 359	4 518 742
Muut lyhytaikaiset velat	112 312	109 838
Siirtovelat	2 123 945	910 313
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	29 071 750	20 261 443
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	268 079 892	236 411 974
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	352 735 575	318 107 570

Konsernin rahoituslaskelma €

	2023	2022
VUOKRAUSTOIMINNAN RAHAVIRTA		
Hoitokate	9 664 457	18 787 328
Korkotuotot	276 705	18 122
Korkokulut	-5 224 940	-3 374 071
Muut rahoituskulut	-55 279	-32 310
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	4 660 943	15 399 069
Käyttöpääoman muutos		
Korottomien saamisten muutos	716 817	554 520
Korottomien velkojen muutos	4 450 450	1 557 677
VUOKRAUSTOIMINNAN RAHAVIRTA	9 828 210	17 511 266
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-44 826 366	-16 081 454
Myyntituotot pysyvistä vastaavista	-	2 434 452
Saatu investointiavustus	10 791 458	185 000
Investoinnit muihin sijoituksiin	2 971 353	11 350
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-31 063 555	-13 450 652
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	38 560 000	8 073 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-11 987 590	-15 630 880
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	26 572 410	-7 557 880
RAHAVAROJEN LISÄYS (+), VÄHENNYS (-)	5 337 065	-3 497 266
Rahavarat tilikauden lopussa	13 761 616	8 424 551
Rahavarat tilikauden alussa	-8 424 551	-11 921 817
Rahavarojen muutos	5 337 065	-3 497 266

Emosäätiön tuloslaskelma €

	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
Asuntovuokrat	42 101 521	38 409 062
Muut vuokrat	0	2 402 873
Käyttökorvaukset	2 009 452	2 038 309
Muut kiinteistön tuotot	67 459	2 504 795
Kiinteistöjen tuotot yhteensä	44 178 432	45 355 039
LUOTTOTAPPIOT JA MUUT OIKAISUERÄT		
Luottotappiot	9 688	-9 000
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	1 943 261	1 745 107
Hallinto	1 575 249	1 551 418
Käyttö ja huolto	1 361 571	1 347 032
Ulkoalueiden hoito	681 928	715 328
Siivous	1 532 516	1 436 229
Lämmitys	3 644 124	3 188 818
Vesi ja jätevesi	2 021 711	1 691 251
Sähkö	2 582 064	3 280 418
Jätehuolto	698 418	669 475
Vahinkovakuutukset	130 337	114 439
Vuokrat ja vastikkeet	1 327 760	1 273 880
Kiinteistövero	1 010 077	1 267 928
Korjaukset	5 048 615	5 533 785
Muut hoitokulut	178 590	179 468
Kiinteistöjen hoitokulut yhteensä	23 736 220	23 994 576
HOITOKATE	20 432 524	21 369 463
POISTOT		
Rakennuksista ja rakennelmista	9 257 600	9 676 054
Koneista ja kalustosta	1 229 472	1 291 415
Muista pitkävaikutteisista menoista	251 875	251 741
Poistot yhteensä	10 738 947	11 219 210
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	276 225	17 919
Korkokulut	5 869 979	3 600 681
Muut rahoituskulut	209 279	178 298
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-5 803 032	-3 761 060
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ	3 890 545	6 389 194

Emosäätiön tase €

	31.12.2023	31.12.2022
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Muut aineettomat oikeudet	7 120 617	7 264 510
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	7 120 617	7 264 510
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa-alueet	23 817 508	23 817 508
Kiinteistöjen liittymismaksut	3 036 410	3 036 410
Rakennukset ja rakennelmat	213 374 606	220 692 920
Koneet ja kalusto	6 927 590	8 157 062
Muut aineelliset hyödykkeet	355 405	463 387
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	69 553 643	22 425 848
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	311 560 569	278 593 135
SIJOITUKSET		
Muut osakkeet ja osuudet	47 798 102	45 388 245
Muut saamiset	6 129 575	6 129 575
Sijoitukset yhteensä	53 927 677	51 517 820
PYSYVÄT VASTAAVAT YHT.	372 608 863	337 375 466
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistöjen tuotoista	344 380	314 213
Lainasaamiset	0	1 189 534
Muut saamiset	91 153	872 114
Siirtosaamiset	37 521	78 926
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	473 053	2 454 788
RAHOITUSARVOPAPERIT		
Rahastosijoitus	3 903 118	6 875 553
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
Rahat ja pankkisaamiset	13 516 036	8 321 815
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	17 892 208	17 652 155
VASTAAVAA YHTEENSÄ	390 501 071	355 027 621

Emosäätön tase €

	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	168	168
Rakennusrahasto	3 966 091	3 966 091
Investointirahasto	17 314 604	17 314 604
Edellisten tilikausien ylijäämä	98 945 909	92 556 714
Tilikauden ylijäämä	3 890 545	6 389 194
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	124 117 317	120 226 772
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	218 454 187	192 786 134
Lainat valtiolta	19 344 446	22 002 094
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	237 798 634	214 788 227
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	12 884 358	9 094 786
Lainat valtiolta	2 692 887	2 772 470
Saadut ennakot	2 491 972	2 705 966
Ostovelat	8 288 478	4 431 650
Muut lyhytaikaiset velat	103 480	97 436
Siirtovelat	2 123 945	910 313
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	28 585 120	20 012 621
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	266 383 754	234 800 849
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	390 501 071	355 027 621

Emosäätiön rahoituslaskelma €

	2023	2022
VUOKRAUSTOIMINNAN RAHAVIRTA		
Hoitokate	9 641 066	18 750 011
Korkotuotot	276 225	17 919
Korkokulut	-5 224 920	-3 369 609
Muut rahoituskulut	-209 279	-178 298
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	4 483 093	15 220 024
Käyttöpääoman muutos		
Korottomien saamisten muutos	1 981 734	-640 330
Korottomien velkojen muutos	4 217 451	1 504 097
VUOKRAUSTOIMINNAN RAHAVIRTA	10 682 278	16 083 791
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-43 562 488	-14 752 095
Myyntituotot pysyvistä vastaavista	-	2 434 452
Saatu investointiavustus	10 791 458	185 000
Investoinnit muihin sijoituksiin	562 578	8 504
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-32 208 452	-12 124 138
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	38 560 000	8 073 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-11 839 605	-15 488 735
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	26 720 395	-7 415 735
RAHAVAROJEN LISÄYS (+), VÄHENNYS (-)	5 194 221	-3 456 083
Rahavarat tilikauden lopussa	13 516 036	8 321 815
Rahavarat tilikauden alussa	-8 321 815	-11 777 897
Rahavarojen muutos	5 194 221	-3 456 083



Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konsernin tytä- 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 poistosuunnitelmalla. Konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu. Osakkuusyrietykset on yhdistetty pää- omaosuusmenetelmällä. 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 alku- peräisestä valmistumisesta.

Pääosa hoitokuluista kirjataan konsernin emosäätiön TOASin tuloslaskelmaan. Vastaavasti konsernin sisäiset maksetut vastikkeet pysyvät pienenä.

Suojaamistarkoituksessa tehtyihin koronvaihto- sopimuksiin 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 rahalaitoksissa rahamarkkinasijoituksia, joiden arvo kirjanpidossa 31.12.2023 on 3 903 118 euroa. Sijoitusten markkina-arvo oli tilinpäätöshetkellä 3 719 883 euroa. Realisoitumatonta arvonalennusta ei ole kirjattu tulosvaikutteisesti johtuen sijoitusvarallisuuden luonteesta. Sijoitukset on tarkoitettu olemaan pitkä- aikaisia. Sijoituksista 94 % oli korko- ja yrityslaina- instrumenteissa ja 6 % asuntorahastossa.

Henkilöstökulujen erittely

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2023	2022	2023	2022
Palkat	1 615 428	1 459 262	1 615 428	1 459 262
Eläkevakuutusmaksut	280 075	245 962	280 075	245 962
Muut lakisääteiset henkilösivukulut	47 758	39 884	47 758	39 884
Yhteensä	1 943 261	1 745 107	1 943 261	1 745 107
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä				
Asuntopalvelu- ja talousosasto	16	15	16	15
Kiinteistö- ja hankekehitysosasto	11	11	11	11
Yhteensä	27	26	27	26
Hallituksen jäsenten palkkiot	27 160	34 780	27 160	34 780
Tilintarkastajien palkkiot				
Tilintarkastus	27 561	21 402	23 618	17 608
Muut palvelut	69 357	9 536	69 357	9 536

Poistot

Suunnitelman mukaiset poistot on kirjattu tilinpäätökseenseuraavien perusteiden mukaisesti:

		KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
		2023	2022	2023	2022
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. Niiden osuus on 65 %. Näitä taloja sitovat käyttö- ja luovutusrajoitukset.

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2023	2022	2023	2022
AINEETTOMAT OIKEUDET				
Atk-ohjelmat ja vuokraoikeudet				
Menojäännös 1.1.	6 892 902	7 036 794	7 264 510	7 408 404
Tilikauden lisäys	0	0	0	0
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Menojäännös ennen poistoja	6 892 902	7 036 794	7 264 510	7 408 404
Tilikauden poisto	143 893	143 893	143 893	143 893
Menojäännös 31.12.	6 749 009	6 892 902	7 120 617	7 264 511
MAA-ALUEET				
Hankintameno 1.1.	28 617 629	28 617 630	23 817 508	23 817 508
Tilikauden lisäys	0	0	0	0
Tilikauden vähennys	5 504 594	0	5 504 594	0
Hankintameno 31.12.	23 113 036	28 617 630	18 312 914	23 817 508
LIITTYMISMAKSUT				
Hankintameno 1.1.	3 324 548	3 221 114	3 036 410	2 932 975
Tilikauden lisäys	0	103 434	0	103 434
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	3 324 548	3 324 548	3 036 410	3 036 410
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT				
Menojäännös 1.1.	227 803 830	225 896 245	220 692 920	217 696 438
Tilikauden lisäys	1 939 287	12 677 666	1 939 287	12 677 666
Tilikauden lisäys (arvonkorotus)	0	0	0	0
Tilikauden vähennys	0	5 130	0	5 130
Tilikauden vähennys (avustus)	0	0	0	0
Menojäännös ennen poistoja	229 743 116	238 568 782	222 632 207	230 368 974
Tilikauden poistot	10 252 191	10 764 952	9 257 600	9 676 054
Menojäännös 31.12.	219 490 926	227 803 830	213 374 606	220 692 920
RAKENNUSTEN KONEET JA KALUSTO				
Menojäännös 1.1.	5 004 325	5 250 211	8 157 062	8 329 492
Tilikauden lisäys	0	1 118 985	0	1 118 985
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Menojäännös ennen poistoja	5 004 325	6 369 196	8 157 062	9 448 477
Tilikauden poistot	1 290 942	1 364 871	1 229 472	1 291 415
Menojäännös 31.12.	3 713 383	5 004 325	6 927 590	8 157 062

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2023	2022	2023	2022
MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Asfaltointi ja pihatyöt				
Menojäännös 1.1.	151 649	135 497	463 387	447 235
Tilikauden lisäys	0	124 000	0	124 000
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Menojäännös ennen poistoja	151 649	259 497	463 387	571 235
Tilikauden poistot	107 982	107 848	107 982	107 848
Menojäännös 31.12.	43 667	151 649	355 405	463 387
KESKENERÄISET HANKINNAT				
Menojäännös 1.1.	23 755 208	21 692 709	22 425 848	21 692 709
Tilikauden lisäys	48 391 673	2 062 499	47 127 795	733 139
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Menojäännös 31.12.	72 146 881	23 755 208	69 553 643	22 425 848

Oma pääoma

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2023	2022	2023	2022
Peruspääoma	168	168	168	168
Rakennusrahasto 1.1.	4 032 038	4 032 038	3 966 091	3 966 091
Lisäys tilikaudella	0	0	0	0
Rakennusrahasto 31.12.	4 032 038	4 032 038	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	59 354 194	53 965 296	98 945 909	92 556 714
Vähemmistöosuuden korjaus	0	0	0	0
Tilikauden ylijäämä	2 968 090	5 388 898	3 890 545	6 389 194
	62 322 284	59 354 194	102 836 453	98 945 909
Oma pääoma yhteensä	83 669 094	80 701 004	124 117 317	120 226 772

Vieras pääoma

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2023	2022	2023	2022
YLI VIIDEN VUODEN KULUTTUA ERÄÄNTYVÄT LAINAT				
Lainat rahoituslaitoksilta	187 041 885	157 093 912	187 041 885	157 093 912
Lainat valtiolta	11 280 009	13 314 540	10 497 794	12 562 825
Lainat saman konsernin yrityksiltä	0	0	0	0
	198 321 894	170 408 452	197 539 680	169 656 737
VELAT				
SAMAN KONSERNIN YRITYKSILLE				
Ostovelkoja, Kiinteistö Oy Heikintornin ja Kiinteistö Oy Tullinaukion hoitokuluja	0	0	870	0
SIIRTOVELAT				
Lomapalkkavelka	207 447	201 920	207 447	201 920
Korkojaksotusvelka	1 212 945	567 886	1 212 945	567 886
Muut siirtovelat	703 553	140 506	703 553	140 506
	2 123 945	910 313	2 123 945	910 313

Sijoitukset ja rahoitusomaisuus

OSUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ	Toasin omistusosuus	Toasilla kirjanpitoarvo	yhtiön oma pääoma	tilikauden tulos
Asunto Oy Tampereen Hennansampo	100,0 %	16 753 520	16 686 177	-44
As Oy Tampereen Kanjoninkatu 17	100,0 %	1 818 143	1 389 107	-4
Kiinteistöosakeyhtiö Trikootalot	100,0 %	4 587 247	2 412 978	0
Koy Heikintorni	93,0 %	1 671 963	2 147 442	20 005
Koy Pinninkatu 47	100,0 %	4 528 957	3 224 803	-430 440
Koy Tampere Satakunnankatu 10	100,0 %	4 877 176	4 788 900	0
Koy Tampereen Lapinkaari 1	100,0 %	1 781 262	1 330 342	0
Koy Tampereen Tuomiokirkonkatu 19	100,0 %	5 138 580	1 062 453	-92 654
Koy Tullinaukio	88,0 %	6 641 254	7 037 977	-9 398
Kaikkien yritysten kotipaikka on Tampere.		47 798 102		

OSUDET OMISTUSYHTEYSYRITYKSISSÄ

Sarvijaakon Huolto Oy	43,0 %	231 550	496 182	1 667
Kaikkien yritysten kotipaikka on Tampere.				

EMOSÄÄTIÖ

SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ

	2023	2022
Myyntisaamiset Koy Tullinaukio sekä hoitovastike 1/2024 maks. ennakoon	12 664	441
Myyntisaamiset Koy Pinninkatu 47	383	0
Myyntisaamiset Koy Heikintorni	4 859	40 323
	17 906	40 764

LAINASAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ

Koy Pinninkatu 47 maankäyttösopimus	0	1 189 534
-------------------------------------	---	-----------

Vakuudet

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2023	2022	2023	2022
VELAT, JOIDEN VAKUUDEKSI ANNETTU KIINNITYKSIÄ KIINTEISTÖÖN				
Lainat rahoituslaitoksilta	229 008 911	199 037 715	229 008 911	199 037 715
Annetut kiinnitykset	405 378 790	354 735 193	405 378 790	351 735 193
Lainat valtiolta	23 399 638	26 284 854	22 037 333	24 774 563
Annetut kiinnitykset	77 840 178	110 938 794	74 046 030	107 144 646
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	483 218 968	465 673 987	479 424 820	458 879 839
VELAT, JOIDEN VAKUUDEKSI ANNETTU OSAKKEITA				
Lainat rahoituslaitoksilta	2 329 635	2 843 205	2 329 635	2 843 205
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo emosäätiössä	17 138 201	18 185 224	17 138 201	18 185 224
MUUT ANNETUT VAKUUDET				
Vuokranmaksun vakuudeksi	2 113 418	1 976 618	2 113 418	1 976 618

Johdannaisopimukset

Hallituksen riskienhallintapolitiikan mukaisesti lainojen korkoja on suojattu. Suojauksia on tehty lainojen korkojen vakauttamiseksi pitkällä aikavälillä. Lainoja on korkosuojattu koronvaihtosopimuksilla. Suojattujen lainojen pääoma on 120,0 Me. Lisäksi on tehty tulevaisuudessa, vuosina 2024-2025, alkavia suojia, joiden suojattu alkupääoma on 45,0 Me. Tehdyt suojaukset ovat osin nousevia ja suurimmillaan nämä kaikki suojaukset ovat 145,0 miljoonaa euroa. Suojausten kestot ovat 1-29 vuotta. Suojauksilla on euribor-sidonnainen laina muutettu kiinteäkorkoiseksi. Koronvaihtosopimusten markkina-arvo on +1,0 Me.

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2023	2022	2023	2022
LEASINGVASTUUT				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	128 630	105 092	128 630	105 092
Myöhemmin maksettavat	126 705	174 581	126 705	174 581
	255 334	279 673	255 334	279 673
VUOKRATONTTIEN MAANVUOKRAVASTUUT				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1 007 051	904 277	1 007 051	904 277
Myöhemmin maksettavat	43 823 408	39 665 290	43 823 408	39 665 290
	44 830 459	40 569 567	44 830 459	40 569 567

Vakuudet

Muut annetut vastuusitoumukset

Sitouduttu urakkasopimusten mukaisiin suorituksiin:

Hippos	73 000 000
Rauhaniemi	3 800 000
Vanha Domus	3 800 000
Mikontalo	5 700 000
Pinninkatu	16 100 000
	102 400 000

ALV palautusvastuu

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

Pekola, liikehuoneisto	4 096	v. 2015 - 2025
Espanorni, liikehuoneisto	86 178	v. 2015 - 2025
Saaranpytinki, liikehuoneisto	29 541	v. 2016 - 2026
Kissanmaa, liikehuoneisto	89 484	v. 2016 - 2026
Pirjonsampo, liikehuoneisto	41 384	v. 2016 - 2026
Hennansampo, liikehuoneisto	108 038	v. 2020 - 2030
	358 721	





Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen 2023 allekirjoitukset

Tampereella 22. päivänä maaliskuuta 2024

Kati Rajala

Sanni Pietilä

Harri Airaksinen

Katriina Sark

Otto Haarala

Joonas Soukkio

Juuso Laukkanen

Ilona Taubert

Mikko Markkola

Kirsi Koski, *toimitusjohtaja*

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Tampereella sähköisen allekirjoituksen päivämääränä.

KPMG Oy Ab
Mari Säynätjoki
KHT, JHT

TOAS

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