

List of Signatures

Page 1/1



POAS Tilinpäätös 2022 atp.pdf

Name	Method	Signed at
TATU TAPANI LAMBERG	FTN (Handelsbanken)	2023-03-17 09:08 GMT+01
JOONAS VALTTERI SELENIUS	FTN (OP)	2023-03-17 08:52 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 199505C8299A4B808BE484DD5B42F978

List of Signatures

Page 1/1



POAS Tilinpäätös 2022 atp.pdf

Name	Method	Signed at
ANTTI ILMARI IVANOFF	FTN (Nordea)	2023-03-16 10:38 GMT+01
HANNA TUULIA HILTUNEN	FTN (OP)	2023-03-12 21:10 GMT+01
LEO KALERVO NIEMELÄ	FTN (Nordea)	2023-03-11 10:13 GMT+01
KIIA EVELIINA LEHTIMÄKI	FTN (Nordea)	2023-03-10 15:21 GMT+01
Timo Juhani Jokinen	Mobiilivarmenne	2023-03-10 15:15 GMT+01
Olli Eemeli Lahtinen	Mobiilivarmenne	2023-03-16 18:14 GMT+01
JUSSI KALEVI KUORTTI	FTN (OP)	2023-03-16 15:39 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: ACA7F113564B420CA05F2CC26C0877E4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
199505C8299A4B808BE484DD5B42F978

Pirkan Opiskelija-asunnot Oy
Y-tunnus 0211539-7

Sorsapuisto 1
33500 TAMPERE

Toimintakertomus ja tilinpäätös 31.12.2022



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
ACA7F113564B420CA05F2CC26C0877E4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
199505C8299A4B808BE484DD5B42F978

Toimintakertomus ja tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2022 - 31.12.2022

Sisällysluettelo	Sivu
Toimintakertomus	1 - 5
Konsernituloslaskelma	6
Konsernitase	7 - 8
Tuloslaskelma	9
Tase	10 - 11
Liitetiedot	12 -15
Allekirjoitus	16
Tilintarkastusmerkinnat	16

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2032 asti.

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2028 asti.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
ACA7F113564B420CA05F2CC26C0877E4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
199505C8299A4B808BE484DD5B42F978

TOIMINTAKERTOMUS

1. YLEISTÄ

Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:n (jatkossa POAS) tarkoituksena on Tampereella olevien oppilaitosten opiskelijoiden sekä työssäkäyvien nuorten asuntotilanteen parantaminen. Tämän tarkoituksen toteuttamiseksi yhtiö omistaa ja hallitsee kiinteistöjä, ostaa ja vuokraa alueita, rakennuttaa rakennuksia ja antaa vuokralle huoneistoja. Yhtiön tarkoituksena ei ole hankkia osakkailleen voittoa tai muuta taloudellista hyötyä.

Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 20.5.1966 nimellä Peltolammin Opiskelija-asunnot Oy. Toiminimen muutos Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:ksi on rekisteröity 22.5.2003. Härmälän Opiskelijatalo Oy on fuusioitunut Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:öön 1.1.2005. KOy Opintanner ja Insinöörioppilastalo Oy sulautuivat POAS:n 31.8.2016.

Vuonna 2022 yhtiön talous on ollut koko toimintavuoden ajan hyvä. Asuntojen taloudellinen käyttöaste tilikaudella oli 96,67 % (95,63 % v. 2021).

Vuoden 2022 lopussa yhtiön asuntokannassa oli yhteensä 2185 (2 321 kpl) asuntoa, yhteensä 96 382 m² (102 956 m²).

Olenneiset tapahtumat vuonna 2022

POAS:n kiinteistöveron oikaisupyyntö verovuodelta 2018 hyväksyttiin 1/2022.

Tutkittiin mahdollisuutta/toteutuskelpoisuutta vapaarahoitteisten kohteiden eriyttämistä omaksi yhtiökseen, jonka jälkeen kohteet jakautuisivat opiskelija- ja nuorisواسunnoiksi. Liiketoimintasiirtoa tutkittiin ensimmäisenä, sitä ei todettu toteutuskelpoiseksi.

Vaahterakuja 3 B:n ja C:n uudishankkeiden aloitusta viivästytettiin vallitsevan markkinatilanteen vuoksi. Kilpailutus aikaisintaan 2024.

Insinöörinkatu 59 viihtyvyyskorjaus valmistui.

Tieteenkadun lukitussaneeraus valmistui.

Porrashuoneiden saneerauksia tehtiin kolmessa kohteessa.

Tieteenkadun lukitussaneeraus valmistui.

Ostettiin neljä Hipposkylän suojeltua puutaloa, joista yksi paloi 12/2022.

Hipposkylän uudishankkeen tontin varaussopimus allekirjoitettiin.

Tupakkikiven hankkeen kehitystyö jatkui.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
ACA7F113564B420CA05F2CC26C0877E4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
199505C8299A4B808BE484DD5B42F978

Merkittäviä tulevia tapahtumia vuoden 2023 aikana.

Yhtiön toimintamalleja hallinnon osalta terävöitetään, tutkitaan mm. huolto- ja ylläpitotoimintoja.

Uusi kiinteistöpäällikkö aloittaa 24.2.

Palkataan asuntotarkastustiimiin siistijä/tarkastaja -harjoittelija, aloitus vuokratyöntekijänä.

Mahdollisen vapaarahoitteisten kohteiden erityttämisen muita vaihtoehtoja tutkitaan.

Käynnistetään Hipposkylän palaneen talon uudisrakentaminen.

Ritakadun alueen kiinteistökehitysprojekti jatkuu tarkemmalla suunnittelulla ja purkulupien hakemisella ARAlta.

Tehtäneen varaussopimus Lempäälän Asemakeskushankkeen tontin ostamisesta.

Hipposkylän ja Lempäälän uudishankkeet käynnistyvät.

Leirintäkadun ja Nuolialantien kohteet muutetaan maalämpöön.

Vaahterakuja 1 asennetaan PILP.

Piennarkadun julkisivujen kunnostus.

Tupakkikiven hankkeen esisopimukset allekirjoitetaan ja kaavoitustyö ohjelmoidaan.

Osallistutaan Hervannan pohjoisakselin tontinluovutuskilpailuun.

Mukana eri kiinteistökehityshankkeissa.

2. HALLINTO

Tampereen kaupunki omistaa yhtiön koko osakekannan. Osakepääoma on 357.000 euroa ja sidottu oma pääoma 31.12.2022 oli 881 523,37 euroa (881 523,37€).

Yhtiökokoukset

Toimintavuoden aikana pidettiin yksi varsinainen yhtiökokous 18.5.2022. Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen mukaiset sääntömääräiset asiat.

Hallitus

Yhtiön hallitus on pitänyt vuonna 2022 kymmenen (10) kokousta. Osanotto kokouksiin on ollut lähes 100 %:sta. Varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka hallituksen edustajina olivat Tampereen kaupungin nimeäminä; Jussi Kuortti puheenjohtajana, Joni Lehtimäki varapuheenjohtajana, Antti Ivanoff, Leo Niemelä ja Alisa Sankala sekä asukkaiden edustajina Ville Juutilainen ja Eemeli Lahtinen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
ACA7F113564B420CA05F2CC26C0877E4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
199505C8299A4B808BE484DD5B42F978

18.5.2022 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen hallituksen jäseniä ovat olleet Tampereen kaupungin edustajina: Jussi Kuortti puheenjohtajana, Joni Lehtimäki varapuheenjohtajana, Antti Ivanoff, Leo Niemelä ja Hanna Hiltunen sekä asukkaiden edustajina Kiia Lehtimäki ja Eemeli Lahtinen.

Hallituksen sihteerinä on toiminut toimitusjohtaja Timo Jokinen.

Tilintarkastajat

Yhtiökokouksen jälkeen ovat tilintarkastajina ovat toimineet Tampereen kaupungin esityksestä BDO Auditor Oy vastuullisena tarkastajanaan Joonas Selenius ja asukkaiden esityksestä Tilintarkastus Lamberg Oy, päävastuullisena tilintarkastajana Tatu Lamberg HT.

Henkilöstö

Yhtiön palveluksessa 31.12.2022 oli yhteensä 18 henkilöä.

Kiinteistönhoitotehtäviä on oman huoltohenkilöstön lisäksi hoitanut Lännen Kiinteistöpalvelut Oy, Kartanon Kiinteistöpalvelut Oy ja HH-Kiinteistöpalvelut Oy. Siivouksessa yhteistyökumppaneina ovat toimineet Lännen Siivouspalvelut Oy, HH-Kiinteistöpalvelut Oy, Kartanon Kiinteistöpalvelut Oy ja Winclean Oy.

Yhtiön kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksella vakuutusyhtiö Turvassa. Kyberturvavakuutus on Fenniassa.

Palkat ja palkkiot

Hallitukselle maksetut palkkiot 38 073 euroa (47 757 €).

Kokonaisuudessaan palkat ja palkkiot henkilösivukuluineen 1 259 697 euroa (1 243 466 €). Toimitusjohtajan rahapalkka tilikaudella oli 112 158 euroa (109 158 €).

Tilintarkastuskulut 11 098 euroa (13 764 €).

Riskit

Yhtiön toiminnan riskit keskittyvät käyttöasteen mahdolliseen (ei todennäköinen 2023) romahtamiseen, avainhenkilöriskeihin ja kiinteistöjen vahinkoriskeihin. Riskit on tarkemmin kuvattu yhtiön riskienhallintasuunnitelmassa.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
ACA7F113564B420CA05F2CC26C0877E4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
199505C8299A4B808BE484DD5B42F978

3. ASUNTOJEN VUOKRAUS

Kaikkien yhtiön talojen keskivuokra 31.12.2022 oli 12,66 €/m²/kk (12,30 €/m²/kk).
Yhtiön taloudellinen käyttöaste tilikaudella 2022 oli 96,67 % (95,63 %).

Vakuusmaksut asuntotyypistä riippuen 200 € (solut), 300 € (1-2h) tai 450 € (3h).

Liiketilojen (5 kpl) vuokrantarkistukset on sidottu elinkustannusindeksiin.

4. TALOUS

Yhtiön maksuvalmius on ollut koko toimintavuoden ajan hyvä.

Kiinteistöjen tuotot vuodelta 2022 olivat 14 320 191 euroa. (14 041 897 €).

Hoitokulut vuonna 2022 olivat 8 191 676 euroa (7 150 531 €).

Kiinteistöjen vuosikorjauksiin 1 480 727 euroa (877 158 €).

Rahoitustuotot ja kulut 1 069 951 euroa (1 154 454 €). Korko- ja rahoitustuotot 111 596 euroa (45 692 €).

Tunnusluvut:	2022	2021	2020
Liikevaihto	14 320 191	14 041 897	13 450 823
Liikevoitto/tappio	1 136 617	8 656 447	1 429 280
Oman pääoman tuotto %	1,02	7,18	1,27
Omavaraisuusaste	12,75	12,24	6,05

POAS omistaa:

- 100 % KOy Kalevan Staran osakkeista
- 61,03 % prosenttia Kiinteistö Oy Tupakkikiven Parkin osakkeista
- 68,75 % Kiinteistö Oy Tieteenkadun Parkin osakkeista

Edellä mainitut yhtiöt ovat täten POAS Oy:n tytäryhtiötä.

Poistoja on tehty suunnitelman mukaisesti siten, että rakennusten poistoaika on 50 vuotta ja peruskorjausten 30 vuotta. Rakennelmien poisto on 20 %:n menojäännöspoisto, koneiden ja kaluston poisto on 25 %:n menojäännöspoisto ja



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
ACA7F113564B420CA05F2CC26C0877E4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
199505C8299A4B808BE484DD5B42F978

väestönsuojien poisto on neljän (4) vuoden tasapoisto. Poistoja tilinpäätöksessä on tehty 3 770 492 eurolla (3 885 015 €).

Lainoja vuonna 2022 on lyhennetty 4 840 233 euroa (6 914 987 €).

Tulos vuodelta 2022 on 66 666,30 euroa ylijäämäinen (7 501 992 € ylijäämäinen).

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 66.666,30 euroa kirjataan yhtiön voitto- ja tappioutilille ja että osinkoa ei jaeta.

Tampereella 25.1.2023

Pirkan Opiskelija-asunnot Oy -POAS
Hallitus



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
ACA7F113564B420CA05F2CC26C0877E4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
199505C8299A4B808BE484DD5B42F978

Konsernituloslaskelma	31.12.2022	31.12.2021
Liikevaihto		
Vuokrat	14 741 806,23	14 084 188,68
Vastikkeet	34 800,80	33 780,80
Käyttökorvaukset	35 470,44	12 859,51
Liikevaihto yhteensä	14 812 077,47	14 130 828,99
Muut kiinteistön tuotot	25 332,89	6 885 804,65
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 067 487,33	-1 039 132,65
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-173 314,86	-169 590,32
Muut henkilösivukulut	-29 264,37	-42 992,80
Henkilösivukulut	-202 579,23	-212 583,12
Henkilöstökulut	-1 270 066,56	-1 251 715,77
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-4 010 668,81	-3 915 675,92
Poistot ja arvonalentumiset	-4 010 668,81	-3 915 675,92
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-1 066 048,85	-946 210,93
Käyttö ja huolto	-867 492,59	-824 912,06
Ulkoalueiden hoito	-155 489,12	-132 918,44
Siivous	-382 157,90	-408 476,61
Lämmitys	-1 159 373,88	-1 230 274,20
Vesi ja jätevesi	-662 122,56	-638 322,80
Sähkö ja kaasu	-1 144 692,40	-712 007,23
Jätehuolto	-210 410,75	-197 431,27
Vahinkovakuutukset	-34 640,81	-104 184,61
Vuokrat	-696 469,50	-679 071,48
Kiinteistövero	-340 497,32	-325 806,82
Korjaukset	-1 499 731,15	-882 732,52
Muut hoitokulut	-180 377,26	-174 780,25
Kiinteistön muut hoitokulut	-8 399 504,09	-7 257 129,22
Luottotappiot	-13 218,38	-6 161,84
Muut kulut	-8 412 722,47	-7 263 291,06
Liikevoitto	1 143 952,52	8 585 950,89
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	288,39	25 517,54
Muilta	52 046,69	17 506,62
Muut korko- ja rahoitustuotot	52 335,08	43 024,16
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-87 333,81	-85 924,78
Muille	-1 094 218,88	-1 114 256,78
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1 181 552,69	-1 200 181,56
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 129 217,61	-1 157 157,40
Voitto ennen tilinpäätössiirt. ja veroja	14 734,91	7 428 793,49
Vähemmistöosuudet	-3 389,69	-2 267,76
Tilikauden voitto	11 345,22	7 426 525,73



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
ACA7F113564B420CA05F2CC26C0877E4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
199505C8299A4B808BE484DD5B42F978

Konsernitase	31.12.2022	31.12.2021
Tase vastaavaa (EUR)		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Konserniliikearvo	907 912,31	923 840,60
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet, omistetut	1 203 150,56	1 203 150,56
Maa- ja vesialueet, vuokraoik.	1 716 000,00	0,00
Liittymismaksut	1 412 082,98	1 412 082,98
Rakennukset ja rakennelmat, om.	107 329 583,67	110 600 765,80
Koneet ja kalusto	1 262 666,64	1 348 809,89
Muut aineelliset hyödykkeet	125 452,41	133 993,97
Ennakkomaksut ja keskener. hank.	97 319,41	0,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	113 146 255,67	114 698 803,20
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	747 384,46	640 284,46
Sijoitukset yhteensä	747 384,46	640 284,46
Pysyvät vastaavat yhteensä	114 801 552,44	116 262 928,26
Vaihtuvat vastaavat		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Muut saamiset	9 753,84	0,00
Siirtosaamiset	11 752,00	15 760,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	21 505,84	15 760,00
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	110 404,88	57 041,75
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	8 328 412,75	10 887 758,46
Muut saamiset	15 502,07	2,07
Siirtosaamiset	138 172,33	217 851,10
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	8 592 492,03	11 162 653,38
Rahat ja pankkisaamiset	173 046,80	347 614,22
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	8 787 044,67	11 526 027,60
Tase vastaavaa	123 588 597,11	127 788 955,86



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
ACA7F113564B420CA05F2CC26C0877E4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
199505C8299A4B808BE484DD5B42F978

Konsernitase	31.12.2022	31.12.2021
Tase vastattavaa (EUR)		
Oma pääoma		
Osakepääoma		
Osakepääoma	357 000,00	357 000,00
Osakepääoma yhteensä	357 000,00	357 000,00
Rakennusrahasto	154 678,47	154 678,47
Muut rahastot		
Vararahasto	173 233,56	173 233,56
Muut rahastot yhteensä	173 233,56	173 233,56
Edellisten tilikausien voitto	14 481 804,09	6 997 943,68
Tilikauden voitto	11 345,22	7 426 525,73
Oma pääoma yhteensä	15 178 061,34	15 109 381,44
Vähemmistöosuudet	1 411 824,75	1 408 435,06
Vieras pääoma		
Pitkäaikaiset velat		
Lainat rahoituslaitoksilta	99 627 427,31	104 603 381,99
Muut velat	2 895,00	2 895,00
Velat saman konsernin yrityksille		
Pitkäaikaiset velat yhteensä	99 630 322,31	104 606 276,99
Lyhytaikaiset velat		
Lainat rahoituslaitoksilta	4 431 597,74	4 295 875,63
Saadut ennakot	242 293,96	163 918,23
Ostovelat	920 179,49	530 119,75
Velat saman konsernin yrityksille	421 723,38	399 626,41
Muut velat	814 279,34	808 896,82
Siirtovelat	538 314,80	466 425,53
Lyhytaikaiset velat yhteensä	7 368 388,71	6 664 862,37
Vieras pääoma yhteensä	106 998 711,02	111 271 139,36
Tase vastattavaa	123 588 597,11	127 788 955,86



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
ACA7F113564B420CA05F2CC26C0877E4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
199505C8299A4B808BE484DD5B42F978

Pirkan Opiskelija-asunnot Oy TulostusAika: 21.02.2023/12:44	TULOSLASKELMA (EUR)		SIVU 1	
	01.01.2022 31.12.2022		01.01.2021 31.12.2021	
=====				
Liikevaihto				
Vuokrat	14	291 350.67	14	035 667.28
Käyttökorvaukset		28 840.44		6 229.51
Liikevaihto yhteensä	14	320 191.11	14	041 896.79
Muut kiinteistön tuotot		51 508.89		6 899 724.25
=====				
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-1	057 117.33	-1	030 882.65
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-173	314.86	-169	590.32
Muut henkilösivukulut	-29	264.37	-42	992.80
Henkilösivukulut	-202	579.23	-212	583.12
Henkilöstökulut	-1	259 696.56	-1	243 465.77
=====				
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-3	770 491.95	-3	885 015.37
Poistot ja arvonalentumiset	-3	770 491.95	-3	885 015.37
=====				
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	-1	060 015.08	-939	226.89
Käyttö ja huolto	-829	912.56	-800	942.33
Ulkoalueiden hoito	-144	867.82	-118	593.90
Siivous	-374	036.84	-407	696.30
Lämmitys	-1	138 905.15	-1	226 201.53
Vesi ja jätevesi	-645	677.56	-635	566.90
Sähkö ja kaasu	-1	107 308.83	-701	026.34
Jätehuolto	-205	733.99	-196	773.25
Vahinkovakuutukset	-32	929.65	-102	426.52
Vuokrat	-682	533.23	-665	115.27
Kiinteistövero	-314	495.87	-306	847.01
Korjaukset	-1	480 727.27	-877	158.36
Muut hoitokulut	-174	532.31	-172	956.60
Kiinteistön muut hoitokulut	-8	191 676.16	-7	150 531.20
Luottotappiot	-13	218.38	-6	161.84
Muut kulut	-8	204 894.54	-7	156 693.04
=====				
Liikevoitto	1	136 616.95	8	656 446.86
=====				
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	59	703.80	28	185.20
Muilta	51	892.17	17	506.62
Muut korko- ja rahoitustuotot	111	595.97	45	691.82
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille	-87	327.74	-85	924.78
Muille	-1	094 218.88	-1	114 221.55
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1	181 546.62	-1	200 146.33
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1	069 950.65	-1	154 454.51
=====				
Voitto ennen tilinpäätössiirt. ja veroja	66	666.30	7	501 992.35
=====				
Tilikauden voitto	66	666.30	7	501 992.35
=====				

Maestro/POAS



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
ACA7F113564B420CA05F2CC26C0877E4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
199505C8299A4B808BE484DD5B42F978

Pirkan Opiskelija-asunnot Oy	TASE VASTAAVAA (EUR)	SIVU 1
TulostusAika: 23.02.2023/14:46	31.12.2022	31.12.2021
=====		
Pysyvät vastaavat		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet, omistettut	1 203 150.56	1 203 150.56
Maa- ja vesialueet, vuokraoik.	1 716 000.00	---
Liittymismaksut	1 378 790.00	1 378 790.00
Rakennukset ja rakennelmat, om.	95 881 789.69	98 954 264.86
Koneet ja kalusto	1 191 978.93	1 258 331.69
Muut aineelliset hyödykkeet	54 553.81	61 116.33
Ennakkomaksut ja keskener. hank.	97 319.41	---
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	101 523 582.40	102 855 653.44
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	3 713 341.98	3 753 707.08
Muut osakkeet ja osuudet	640 284.46	599 919.36
Sijoitukset yhteensä	4 353 626.44	4 353 626.44
Pysyvät vastaavat yhteensä	105 877 208.84	107 209 279.88
=====		
Vaihtuvat vastaavat		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	8 030 000.00	8 210 000.00
Muut saamiset	9 753.84	---
Siirtosaamiset	11 752.00	15 760.00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	8 051 505.84	8 225 760.00
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	107 362.08	56 567.15
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	8 345 426.83	10 982 537.45
Muut saamiset	15 502.07	2.07
Siirtosaamiset	136 185.66	217 141.45
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	8 604 476.64	11 256 248.12
Rahat ja pankkisaamiset	1 557.71	17 270.41
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	16 657 540.19	19 499 278.53
=====		
Tase vastaavaa	122 534 749.03	126 708 558.41
Maestro/POAS		



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
ACA7F113564B420CA05F2CC26C0877E4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
199505C8299A4B808BE484DD5B42F978

Pirkan Opiskelija-asunnot Oy	TASE VASTATTAVAA (EUR)	SIVU 1
TulostusAika: 23.02.2023/14:46	31.12.2022	31.12.2021
Oma pääoma		
Osakepääoma		
Osakepääoma	357 000.00	357 000.00
Osakepääoma yhteensä	357 000.00	357 000.00
Rakennusrahasto	351 289.81	351 289.81
Muut rahastot		
Vararahasto	173 233.56	173 233.56
Muut rahastot yhteensä	173 233.56	173 233.56
Edellisten tilikausien voitto	14 644 667.84	7 102 440.75
Tilikauden voitto	66 666.30	7 501 992.35
Oma pääoma yhteensä	15 592 857.51	15 485 956.47
Vieras pääoma		
Pitkäaikaiset velat		
Lainat rahoituslaitoksilta	99 627 427.31	104 603 381.99
Muut velat	2 895.00	2 895.00
Pitkäaikaiset velat yhteensä	99 630 322.31	104 606 276.99
Lyhytaikaiset velat		
Lainat rahoituslaitoksilta	4 431 597.74	4 295 875.63
Saadut ennakot	232 094.94	155 209.93
Ostovelat	887 562.51	517 175.61
Velat saman konsernin yrityksille	429 836.68	393 796.83
Muut velat	793 612.54	787 921.42
Siirtovelat	536 864.80	466 345.53
Lyhytaikaiset velat yhteensä	7 311 569.21	6 616 324.95
Vieras pääoma yhteensä	106 941 891.52	111 222 601.94
Tase vastattavaa	122 534 749.03	126 708 558.41
Maestro/POAS		



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
ACA7F113564B420CA05F2CC26C0877E4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
199505C8299A4B808BE484DD5B42F978

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2022

Yritys on Tampereen kaupungin tytäryhtiö.

Kaupungin konsernitilinpäätös on saatavissa: Tampereen kaupunginkanslia, suunnittelu- ja rahoitusryhmä
Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:n, konsernitilinpäätös on saatavissa: Sorsapuisto 1, Tampere,

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös:

Tilinpäätös on laadittu kirjanpitoasetuksen (KPA2:2) mukaan.

Yhtiön pysyvät vastaavat on arvostettu muuttuvaan hankintamenoonsa ja se poistetaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti.

Saamisiin kirjatut myynti-, siirto- ja muut saamiset on arvostettu nimellisarvoonsa.

Velat on arvostettu nimellisarvoonsa.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konsernin tytäryhtiöt. Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kirjattu konserniliikearvoksi. Konserniliikearvo poistetaan 60 vuodessa.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat, sekä sisäinen voitonjako on eliminoitu.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT**Poistot**

Poistot on kirjattu tilinpäätökseen seuraavin perustein:

	Konserni		Emoyhtiö	
	2022	2021	2022	2021
	sumu	sumu	sumu	sumu
Konserniliikearvo	60v			
ATK-ohjelmat, tasapoisto	3v	3v	3v	3v
Rakennukset, tasapoisto	50 v	50 v	50 v	50 v
Rakennukset tyttäret	evl	evl		
Rakennusten peruskorjaukset, tasapoisto	30 v	30 v	30 v	30 v
Rakennelmat, jäännösarvopoisto	20 %	20 %	20 %	20 %
Rakenn. koneet ja laitteet, jäännösarvopoisto	25 %	25 %	25 %	25 %
Väestönsuojat, tasapoisto 4 v	4v	4v	4v	4v
Muut koneet ja kalusto, jäännösarvopoisto	25 %	25 %	25 %	25 %
Muut aineell.hyödykkeet, tasapoisto 10 v.	10v	10v	10v	10v
Muut poistokelpoiset hyödykkeet				

Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä

	Konserni		Emoyhtiö	
	2022	2021	2022	2021
Tilikauden keskimääräinen henkilöstö	18	19	18	19
Palkat ja palkkiot	1 067 487,33	1 043 192,65	1 057 117,33	1 030 882,65
Aktivoinnit/aineelliset hyödykkeet	0,00	-4 060,00		
Eläkekulut	173 314,86	169 590,32	173 314,86	169 590,32
Aktivoinnit/aineelliset hyödykkeet				
Muut henkilösivukulut	29 264,37	42 992,80	29 264,37	42 992,80
Aktivoinnit/aineelliset hyödykkeet				
yhteensä	1 270 066,56	1 251 715,77	1 259 696,56	1 243 465,77
Liitetiedot tilintarkastajien palkkioista				
Tilintarkastus	11 395,60	14 731,20	11 098,00	13 764,00



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
ACA7F113564B420CA05F2CC26C0877E4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
199505C8299A4B808BE484DD5B42F978

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni		Emoyhtiö	
	2022	2021	2022	2021
Koneet ja laitteet arvo 31.12.	1 262 666,64	1 348 809,89	1 191 978,93	1 258 331,69
Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet	2022	2021	2022	2020
Aineettomat hyödykkeet 1.1.	955 697,18	955 697,18		
Lisäykset	0,00	0,00		
Hankintameno 31.12.	955 697,18	955 697,18		
Kert.suunn.poistot 31.12	-47 784,87	-31 856,58		
Kirjanpitoarvo 31.12.	907 912,31	923 840,60		
Aineelliset hyödykkeet				
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	128 089 216,70	124 793 946,52	116 405 653,73	121 160 724,75
Lisäykset	294 111,33	8 338 189,80	294 111,33	287 848,60
Vähennykset	0,00	-5 042 919,62	0,00	-5 042 919,62
Hankintameno 31.12.	128 383 328,03	128 089 216,70	116 699 765,06	116 405 653,73
Kert.suunn.poistot 31.12	-21 053 744,36	-17 488 450,90	-20 817 975,37	-17 451 388,87
Kirjanpitoarvo 31.12.	107 329 583,67	110 600 765,80	95 881 789,69	98 954 264,86
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	3 116 233,14	2 798 796,63	3 025 011,76	2 797 511,13
Lisäykset	334 762,25	346 430,06	330 990,17	256 494,18
Vähennykset	0,00	-28 993,55	0,00	-28 993,55
Hankintameno 31.12.	3 450 995,39	3 116 233,14	3 356 001,93	3 025 011,76
Kert.suunn.poistot 31.12	-2 188 328,75	-1 767 423,25	-2 164 023,00	-1 766 680,07
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 262 666,64	1 348 809,89	1 191 978,93	1 258 331,69
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	199 881,83	141 591,43	103 742,07	65 242,07
Lisäykset	0,00	58 290,40	0,00	38 500,00
Vähennykset				
Hankintameno 31.12.	199 881,83	199 881,83	103 742,07	103 742,07
Kert.suunn.poistot 31.12	-74 429,42	-65 887,86	-49 188,26	-42 625,74
Kirjanpitoarvo 31.12.	125 452,41	133 993,97	54 553,81	61 116,33
Ennakkomaksut ja keskener.hank.				
Hankintameno 1.1.	0,00	0,00	0,00	0,00
Lisäykset	97 319,41	0,00	97 319,41	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	97 319,41	0,00	97 319,41	0,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	2022	2021	2022	2021
Lainasaamiset	0,00	0,00	8 030 000,00	8 210 000,00
Siirtosaamiset	0,00	92 819,95	248 889,39	187 598,94
Konsernipankkilitisaamiset	8 328 412,74	10 794 938,51	8 096 537,44	10 794 938,51
	8 328 412,74	10 887 758,46	16 375 426,83	19 192 537,45



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
ACA7F113564B420CA05F2CC26C0877E4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
199505C8299A4B808BE484DD5B42F978

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni		Emoyhtiö	
	2022	2021	2022	2021
Oma pääoma				
Osakepääoma 1.1.	357 000,00	357 000,00	357 000,00	357 000,00
Osakepääoma 31.12.	357 000,00	357 000,00	357 000,00	357 000,00
Vararahasto 1.1.	173 233,56	173 233,56	173 233,56	173 233,56
Vararahasto 31.12.	173 233,56	173 233,56	173 233,56	173 233,56
Rakennusrahasto 1.1.	154 678,47	154 678,47	351 289,81	351 289,81
Rakennusrahasto 31.12.	154 678,47	154 678,47	351 289,81	351 289,81
Sidottu oma pääoma yhteensä	684 912,03	684 912,03	881 523,37	881 523,37
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	14 424 469,41	6 401 646,82	14 604 433,10	6 506 143,88
Edellisten tilik. Tapahtumia	57 334,68	596 296,86	40 234,74	596 296,87
Tilikauden tappio/voitto	11 345,22	7 426 525,73	66 666,30	7 501 992,35
	14 493 149,31	14 424 469,41	14 711 334,14	14 604 433,10
Vapaa oma pääoma yhteensä	14 493 149,31	14 424 469,41	14 711 334,14	14 604 433,10
Oma pääoma yhteensä	15 178 061,34	15 109 381,44	15 592 857,51	15 485 956,47

Emon edellisten tilikausien voittovaroja on oikaistu Elisa Oyj hyvityksillä 2.082,08€/ vuosilta 2019-2021 ja kiinteistö-verojen palautuksilla 38,152,66€/ vuosilta 2015, 2018 ja 2020

Konsernin edellisten tilikausien voittovaroja on lisäksi oikaistu Koy Kalevan Staran kiinteistöveron palautuksella 17,099,94€ /vuodelta 2020

	2022	2021	2022	2021
	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma				
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	14 481 804,09	6 997 943,68	14 644 667,84	7 102 440,75
Tilikauden voitto/ tappio	11 345,22	7 426 525,73	66 666,30	7 501 992,35
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	14 493 149,31	14 424 469,41	14 711 334,14	14 604 433,10
	2022	2021	2022	2021
Yli 5 vuoden päästä erääntyvät velat	80 874 470,23	86 208 315,18	80 874 470,23	86 208 315,18

Yhtiö on suojauspolitiikkansa mukaisesti suojautunut korkojen nousemiseen liittyvältä riskiltä suojaamalla lainasalkkua koronvaihtosopimuksilla, joilla vaihtuvakorkoisten lainojen korko on muutettu kiinteäkorkoiseksi. Vuonna 2021 konvertoitiin yksi koronvaihtosomimus.

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimuksista on voimassa 2, vuodesta 2021 alkaen 3 ja vuodesta 2022 alkaen 1 sopimus.

Nykytilanteen suojausasteet on ilmoitettu ilman korkotukea. Suluissa suojausaste, joka sisältää korkotuen.

2022-2023 suojausaste on keskimäärin 82 % (98%), 2024-2028 keskimäärin 60 % (80 %)

2029-2031 keskimäärin 40 % (60 %), 2032-2034 keskimäärin 12 % (24 %), 2035-2036 keskimäärin 10 % (18 %) ja 2037 suojaukset ovat 0 % (5 %).

Koronvaihtosopimukset (6kpl) on tehty yksittäisten lainojen (4kpl) korkoriskien suojaamiseksi.

Koronvaihtosopimuksilla on muutettu vaihtuvat korot kiinteiksi välille 0,82%-1,516%.

Koronvaihtosopimuksien pääomat lyhennysohjelmineen vastaavat suojattavien lainojen vastaavia ehtoja. Suojaus on tehokas, koska koronvaihtosopimukset ja lainojen kriittiset ehdot vastaavat toisiaan.

Lainasopimusten ja korkoja suojaavien swap-sopimusten mahdolliset erot ja niiden aiheuttamat vaikutukset ovat epäolennaisia ja käsittely taseen ulkopuolella antaa oikean ja riittävän kuvan sopimusten vaikutuksista

Nordea/johdannaiset

	2022	2021
Nimellisarvot	36 322 927,00	36 902 066,00
Markkina-arvo	5 230 717,00	-2 835 550,00

Velat saman konsernin yrityksille

	Konserni		Emoyhtiö	
	2022	2021	2022	2021
Ostovelat	334 930,65	309 131,35	342 629,95	309 592,63
Velka/ pankkitiliin limiitti	0,00	0,00	0,00	0,00
Siirtovelat	86 792,73	90 495,06	87 206,73	84 204,20
	421 723,38	399 626,41	429 836,68	393 796,83



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
ACA7F113564B420CA05F2CC26C0877E4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
199505C8299A4B808BE484DD5B42F978

Kiinnitetty panttikirja

Lainojen, yhteismäärältään 104.059.025,05 eur, vakuutena on panttikirjoja yhteensä 151.957.383,73 eur.

Saadut vakuudet	Konserni	Emoyhtiö		
	2022	2021	2022	2021
Vuokravakuudet/vuokralaiset	761 287,37	749 275,16	741 337,37	729 925,16

Saadut rakennus- ja takuajan vakuudet	2022	2021	2022	2021
Lähitapiola/Pohjola Rakennus Oy /Takuuak.vakuus28.11	0,00	204 313,00	0,00	204 313,00
TSOP/Rak.tsto P Kynnös Oy /Takuuak.vakuus 28.11.22	0,00	100 306,50	0,00	100 306,50
HSOP/ Smart Heating Oy takuuaik. vakuus 16.3.24	4 600,00	4 600,00	4 600,00	4 600,00
Tryg Garanti/Consti Korjausrakentaminen Oy				
takuuajan takaus 18.3.2025 asti	12 454,00	0,00	12 454,00	0,00

Taseeseen sisällyttämättömät tonttivuokravastuut	2022	2021	2022	2021
Alkaneelta tilikaudelta				
maksettavat	531 006,19	474 496,43	447 791,92	393 060,74
Myöhemmin maksettavat	25 223 039,22	22 952 257,76	19 156 227,38	16 924 245,72
	25 754 045,41	23 426 754,19	19 604 019,30	17 317 306,46

Leasingvastuut:

Alkaneelta tilikaudelta		
maksettavat	50 649,04	50 649,04
Myöhemmin maksettavat	59 014,38	59 014,38
	109 663,42	109 663,42

Kiinteistöihin kohdistuvat rajoitukset

Suurimpaan osaan kiinteistöistä kohdistuu aravarajoituslaissa (1190/93) säädetyt rajoitukset.

Omistukset tytäryhteisöissä

	Kotipaikka	omistussuus
Kt Oy Tieteenkadun parkki	Tampere	68,75 %
Kt Oy Tupakkikiven parkki	Tampere	61,03 %
Kt Oy Kalevan Stara	Tampere	100,00 %

TOIMINTAKERTOMUSTIEDOT

Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 66.666,30 euroa kirjataan voitto- ja tappiutilille. Osinkoa ei jaeta.

Yhtiön osakkeet

Tampereen kaupunki 2100 osaketta
Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiö ei jaa osinkoa eikä jaa varoja oman pääoman rahastosta eikä alenna omaa pääomaa eikä hanki tai lunasta omia osakkeita.

Päiväkirja	optinen tallenne
Pääkirja	optinen tallenne
Ostoreskontra	optinen tallenne
Vuokranvalvonta	optinen tallenne
Tilinpäätös	nidottu /optinen tallenne



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
ACA7F113564B420CA05F2CC26C0877E4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
199505C8299A4B808BE484DD5B42F978

Pirkan Opiskelija-asunnot Oy

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Tampere _____.____. 2023

Jussi Kuortti
hallituksen pj

Antti Ivanoff

Leo Niemelä

Joni Lehtimäki

Hanna Hiltunen

Kiia Lehtimäki

Eemil Lahtinen

Timo Jokinen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINNÄT

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään _____.____. 2023 annettu kertomus.

BDO Audiator Oy

Tilintarkastus Lamberg Oy
Tilintarkastusyhteisö

Joonas Selenius, KHT

Tatu Lamberg
HT-tilintarkastaja

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
ACA7F113564B420CA05F2CC26C0877E4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
199505C8299A4B808BE484DD5B42F978