

List of Signatures

Page 1/1

**Tilinpäätös 31.12.2025 POAS 3.pdf**

Name	Method	Signed at
Joonas Valtteri Selenius	FTN (OP)	2026-04-28 07:41 GMT+02
TATU TAPANI LAMBERG	FTN (OmaSP)	2026-04-28 07:48 GMT+02



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

External reference: CD3430A191184FEA87653C103C36944E

List of Signatures

Page 1/1



Tilinpäätös 31.12.2025 POAS 3.pdf

Name	Method	Signed at
LEO KALERVO NIEMELÄ	FTN (Nordea)	2026-04-06 10:14 GMT+02
JUSSI KALEVI KUORTTI	FTN (OP)	2026-04-02 14:23 GMT+02
Taru Elisa Penders	FTN (OP)	2026-04-02 17:04 GMT+02
MARI MIRELLA RIUTTALA	FTN (OP)	2026-04-02 15:01 GMT+02
Timo Juhani Jokinen	Mobiilivarmenne	2026-04-02 14:22 GMT+02
NOORA ANNIINA HAKULINEN	FTN (OP)	2026-04-10 11:53 GMT+02
Olli Eemeli Yang	Mobiilivarmenne	2026-04-10 18:01 GMT+02
MICHAELA TINA JEANETTE PALMBERG	FTN (OP)	2026-04-08 04:24 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: A8EF3D5C2E704462B039B786FB12DE69



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CD3430A191184FEA87653C103C36944E

Pirkan Opiskelija-asunnot Oy
Y-tunnus 0211539-7

Sorsapuisto 1
33500 TAMPERE

Toimintakertomus ja tilinpäätös

31.12.2025



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

Document ID:
A8EF3D5C2E704462B039B786FB12DE69



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

Document ID:
CD3430A191184FEA87653C103C36944E

Toimintakertomus ja tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2025 - 31.12.2025

Sisällysluettelo	Sivu
Toimintakertomus	1 - 6
Konsernituloslaskelma	7
Konsernitase	8 - 9
Emoyhtiön tuloslaskelma	10
Emoyhtiön Tase	11 - 12
Liitetiedot	13 -18
Allekirjoitus	19
Tilinpäätösmerkinnät	19

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2035 asti.

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2031 asti.

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:
A8EF3D5C2E704462B039B786FB12DE69



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

Document ID:
CD3430A191184FEA87653C103C36944E

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:n 1.1.2005. KOy Opintanner ja Insinöörioppilastalo Oy sulautuivat POAS:n 31.8.2016.

Vuonna 2025 yhtiön taloustilanne on ollut toimintavuoden ajan välttävä.

Vuoden 2025 lopussa yhtiön asuntokannassa oli yhteensä 2 231 (2 185 kpl) asuntoa, yhteensä 96 943 m² (96 382 m²).

Olennaiset tapahtumat vuonna 2025

Korkosuojaukset tuottivat korkojen laskemisesta huolimatta edelleen positiivista kassavirtaa yhtiölle vuoden 2025 aikana.

Handelsbankenin lainat konvertoitiin, tarjouskilpailun voitti Nordea.

Hiilineutraalisuusprojektiin liittyvää Perkiönkatu 35 maalämpöön siirtymistä lykättiin.

Hipposkylänkuja 6 uudishanke valmistui 28.2.2025.

Tieteenkatu 4 uudishanke valmistui 31.8.2025.

Pidettiin Tupakkiven hankkeen kaavoituksen aloituskokous.

Varke ei myöntänyt rahoitusta Lempäälän hankkeeseen ja siitä päätettiin luopua. Hankkeen tonttivarausmaksu ja suunnittelukustannukset tuloutettiin 2025.

Hipposkylän vanhojen talojen alueen asemakaavoituksen käynnistämissopimus allekirjoitettiin yhdessä TVAn kanssa ja kaavoitustyö käynnistyi.

Tytäryhtiö KOY Kalevan Staran taloudellinen tilanne on tehtyjen toimenpiteiden ansiosta kääntynyt positiivisemmaksi.

Päätettiin ottaa Varke-kohteiden vuokrantasaus käyttöön 1.3.2026 alkaen.

Toteutettiin Tieteenkatu 18 parvekelinjojen korjaus, valmistui 8/2025



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

Document ID:
A8EF3D5C2E704462B039B786FB12DE69



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

Document ID:
CD3430A191184FEA87653C103C36944E

Yhtiön taloudellisen tilanteen vuoksi jouduttiin suunniteltuja korjaushankkeita siirtämään eteenpäin, tehtiin erilaisia muita toiminnallisia säästötoimenpiteitä ja Q3-Q4 lomautettiin portaittain koko henkilöstö kuukauden ajaksi.

Yhtiön käyttöasteet laskivat tavoitetasosta.

Insinöörinkatu 66 tontteineen myytiin 17.12.25.

Päivitettiin henkilöstön tulospalkkio-ohjelma.

Merkittäviä tulevia tapahtumia vuoden 2026 aikana.

Varke -kohteiden vuokrientasaus otetaan käyttöön 1.3.2026 alkaen

Boijenkatu 3B uudishanke (Varke) valmistuu 4/2026.

Vaahterakuja 3 B ja C uudishanke (Varke) hanke valmistuu 8/2026.

Ritakadun alueen kiinteistökehitysprojekti jatkuu edelleen tarkemmalla suunnittelulla, asemaakaavoituksen käynnistämissopimus pyritään allekirjoittamaan 2026.

Kaupin sairaalan alueen (Parantolankatu 7) asemaakaavoituksen käynnistämissopimus allekirjoitettaneen Q1/2026. POAS mukana rakennuksen omistajana, ei käynnistämissopimuksen osapuolena.

Tupakkikiven uudishankkeen asemakaava mahdollisesti lainvoimainen Q4/2026

Uudiskohteiden rakennustöitä ei käynnistetä 2026 aikana.

Mukana eri kiinteistökehityshankkeissa.

POASnetin toimintamallia kehitetään kustannustehokkaammaksi.

Käynnistetään vuokrasopimuksien yhtenäistäminen ja sopimusmallien päivitys, kun suunnitteilla olevat Huoneenvuokralakimuutokset on vahvistettu eduskunnassa.

Kuusikonkatu 4 ikkunat ja parvekeovet uusitaan 2026 aikana.

Aloitetaan strategian päivitys kaudelle 2027-2031.

Arvio tulevasta kehityksestä.

Yhtiö tulee kasvamaan strategiansa mukaisesti. Liikevaihto tulee 2026 vs. 2025 kasvamaan noin 4 %. Vuokra-asuntojen markkinatilanne Pirkanmaalla luo haastetta POASin käyttöastetavoitteiden toteutumiselle. Tytäryhtiö KOY Kalevan Staran taloudellista tilannetta seurataan aktiivisesti, mikäli tervehdyttämistoimenpiteet eivät toteudu suunnitellusti 2026 – 2027 mietitään lisätoimenpiteitä.



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

Document ID:
A8EF3D5C2E704462B039B786FB12DE69



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

Document ID:
CD3430A191184FEA87653C103C36944E

2. HALLITUS

Tampereen kaupunki omistaa yhtiön koko osakekannan 2100 osaketta. Osakepääoma on 357.000 euroa ja sidottu oma pääoma 31.12.2025 oli 881.523,37 euroa (881 523,37 €). Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiö ei jaa osinkoa, eikä jaa varoja oman pääoman rahastosta, eikä alenna omaa pääomaa, eikä hanki tai lunasta omia osakkeita.

Yhtiökokoukset

Toimintavuoden aikana pidettiin yksi varsinainen yhtiökokous 11.6.2025. Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen mukaiset sääntömääräiset asiat.

Hallitus

Yhtiön hallitus on pitänyt vuonna 2025 14 kokousta. Osanotto kokouksiin on ollut 100 %:sta. Varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka hallituksen edustajina olivat Tampereen kaupungin nimeäminä; Jussi Kuortti puheenjohtajana, Leo Niemelä varapuheenjohtajana, Elisa Penders, Michaela Palmberg ja Hanna Hiltunen sekä asukkaiden edustajina Eemeli Lahtinen ja Mari Riuttala.

11.6.2025 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen hallituksen jäseniä ovat olleet Tampereen kaupungin edustajina: Jussi Kuortti puheenjohtajana, Leo Niemelä varapuheenjohtajana, Elisa Penders, Michaela Palmberg, ja Noora Hakulinen sekä asukkaiden edustajina Eemeli Yang ja Mari Riuttala.

Hallituksen sihteerinä on toiminut toimitusjohtaja Timo Jokinen.

Tilintarkastajat

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

Henkilöstö

Yhtiön palveluksessa 31.12.2025 oli yhteensä 20 henkilöä. Tilikaudella irtisanoutui yksi henkilö.

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. Vakuutusmeklaripalvelut Howden Oy.



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

Document ID:
A8EF3D5C2E704462B039B786FB12DE69



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

Document ID:
CD3430A191184FEA87653C103C36944E

Palkat ja palkkiot

Hallitukselle maksetut palkkiot 43.980,00 euroa (47 340 €).

Kokonaisuudessaan palkat ja palkkiot henkilösivukuluineen 1 442 837,36 euroa (1 531 927 €). Toimitusjohtajan rahapalkka tilikaudella 125 614 euroa (122 892 €).

Tilintarkastuskulut 16 611,86 euroa (19 178 €).

Henkilöstön tulospalkkioita ei tilikaudella maksettu 0€ (48 270 €).

Riskit

Yhtiön toiminnan riskit keskittyvät käyttöasteen mahdolliseen romahtamiseen, korkoriskeihin, avainhenkilöriskeihin ja kiinteistöjen vahinkoriskeihin. Nämä riskit on tarkemmin kuvattu yhtiön riskienhallintasuunnitelmassa. Muita mahdollisia riskejä ovat tytäryhtiö KOy Kalevan Staran taloudellinen tilanne, siinä merkittävimppänä rahoitusmarkkinat (korkotaso) ja tulevan vuokrantarkistuksen vaikutus Staran käyttöasteeseen. Korkoriskeihin on varauduttu korkosuojauskeinoin.

Emoyhtiöllä on tytäryhtiöltä (KOy Kalevan Stara) lainasaamista yhteensä 8 030 000 € euroa. Tässä toimintakertomuksessa mainittujen tytäryhtiön toimintaan liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi on mahdollista, että tytäryhtiön laina- ja korkosaamiin arvostukseen liittyy epävarmuutta, mikäli tytäryhtiön toiminta ei kehity taloudellisesti kannattavaksi, jolloin on riskinä, että lainasaamista ei tulla saamaan kokonaisuudessaan takaisin. Edellä mainituista syistä myös tytäryhtiöosakkeiden (kirjanpitoarvo 3 793 341,98 euroa) arvostukseen liittyy epävarmuutta.

3. ASUNTOJEN VUOKRAUS

Kaikkien yhtiön talojen keskivuokra 31.12.2025 oli 13,96 €/m²/kk (13,38 €/m²/kk). ARA-kohteiden keskivuokra oli 13,71 €/m²/kk ja vapaarahoitteisten kohteiden keskivuokra 19,20 €/m²/kk. Yhtiön taloudellinen käyttöaste tilikaudella 2025 oli 93,56 % (95,61%). Tytäryhtiö KOy Kalevan Staran keskivuokra 31.12.2025 oli 20,95 €/m²/kk (19,10 €/m²/kk) ja taloudellinen käyttöaste 93,89 % (94,98%).

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

Liiketilojen (5 kpl) vuokrantarkistukset on sidottu elinkustannusindeksiin.



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

Document ID:
A8EF3D5C2E704462B039B786FB12DE69



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

Document ID:
CD3430A191184FEA87653C103C36944E

4. TALOUS

Yhtiön maksuvalmius on ollut koko toimintavuoden ajan hyvä/tydyttävä.

Kiinteistöjen tuotot vuodelta 2025 olivat 15 824 774,78 euroa. (14 949 246 €).

Hoitokulut vuonna 2025 olivat 8 588 139,82 euroa (8 986 511 €).

Kiinteistöjen vuosikorjauksiin käytettiin 1 152 862 euroa (1 401 999 €).

Rahoitustuotot ja kulut -2 205 213 euroa (-1 614 241 €). Korko- ja rahoitustuotot 556 999 euroa (1 173 733 €).

Tunnusluvut:	2025	2024	2023
Liikevaihto	15 824 775	14 949 246	14 732 028
Liikevoitto/tappio	4 550 209	928 528	1 215 612
Oman pääoman tuotto	14,25	-4,4	2,4
Omavaraisuusaste	12,93	12,2	13,5

Tunnusluvut konserni:	2025	2024	2023
Liikevaihto	16 424 703	15 500 822	15 240 112
Liikevoitto/tappio	4 648 946	956 025	1 219 028
Oman pääoman tuotto	15,11	-4,8	0,77
Omavaraisuusaste	13,40	12,7	14,00

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 10 tai 30 vuotta. Rakennelmien poisto on 20 %:n menojäännöspoisto, koneiden ja kaluston poisto on 25 %:n menojäännöspoisto ja väestönsuojien poisto on neljän (4) vuoden tasapoisto. Poistoja tilinpäätöksessä on tehty 3 959 039 eurolla (3 656 158 €).



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

Document ID:
A8EF3D5C2E704462B039B786FB12DE69



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

Document ID:
CD3430A191184FEA87653C103C36944E

Lainoja vuonna 2025 on lyhennetty 3 172 721 euroa (4 446 151 €).

Tulos vuodelta 2025 on 2 344 996,10 euroa ylijäämäinen (-685 713,33 €).

Lähipiirille annetut lainat:

POAS on rahoittanut 100% omistamansa KOy Kalevan Staran rakentamisen, jolloin POAS on antanut vakuudettoman 8 030 000 euron lainan KOy Kalevan Staralle.

Lisäksi POAS on tehnyt vuosina 2022-2023 sijoituksia KOy Kalevan Staran vapaaseen omaan pääomaan, SVOPin on sijoitettu yhteensä 220 000,00 euroa. Lainojen laina-aika on 40 vuotta. Lainan korko on kiinteä 0,83 % vuosina 1.12.2023 – 31.12.2027. Ellei toisin sovita, niin 1.1.2028 alkaen koronmääräytyminen on 0,11 % + 6 kk EUR. Emoyhtiö POAS omistaa KOy Kalevan Staran koko osakekannan.

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 2 344 996,10 euroa kirjataan yhtiön voitto- ja tappioutilille ja että osinkoa ei jaeta.

Tampereella 3.2.2026

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:
A8EF3D5C2E704462B039B786FB12DE69



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

Document ID:
CD3430A191184FEA87653C103C36944E

Konsernituloslaskelma	31.12.2025	31.12.2024
Liikevaihto		
Vuokrat	16 343 588,39	15 424 210,36
Vastikkeet	43 989,60	42 576,00
Käyttökorvaukset	37 124,87	34 035,43
Liikevaihto yhteensä	16 424 702,86	15 500 821,79
Muut kiinteistön tuotot	2 707 351,32	127 726,23
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 214 799,77	-1 307 304,64
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-201 557,56	-206 933,67
Muut henkilösivukulut	-36 280,03	-28 188,85
Henkilösivukulut	-237 837,59	-235 122,52
Henkilöstökulut	-1 452 637,36	-1 542 427,16
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-4 240 957,01	-3 894 585,74
Poistot ja arvonalentumiset	-4 240 957,01	-3 894 585,74
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-1 141 484,00	-1 222 104,32
Käyttö ja huolto	-800 605,39	-1 136 633,68
Ulkoalueiden hoito	-265 608,13	-123 258,53
Siivous	-382 112,22	-418 476,47
Lämmitys	-1 201 259,30	-1 250 576,39
Vesi ja jätevesi	-975 014,63	-683 996,74
Sähkö ja kaasu	-990 465,02	-1 011 028,00
Jätehuolto	-255 694,63	-278 740,53
Vahinkovakuutukset	-57 563,83	-75 155,06
Vuokrat	-950 702,80	-976 240,38
Kiinteistövero	-380 849,39	-377 802,09
Korjaukset	-1 155 173,76	-1 448 874,60
Muut hoitokulut	-215 025,76	-232 767,40
Kiinteistön muut hoitokulut	-8 771 558,86	-9 235 654,19
Luottotappiot	-17 955,41	144,00
Muut kulut	-8 789 514,27	-9 235 510,19
Liikevoitto	4 648 945,54	956 024,93
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yritysiltä	39 126,58	170 700,42
Muilta	457 107,01	941 104,96
Muut korko- ja rahoitustuotot	496 233,59	1 111 805,38
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-75 845,06	-79 538,52
Muille	-2 686 366,90	-2 708 436,08
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-2 762 211,96	-2 787 974,60
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2 265 978,37	-1 676 169,22
Voitto ennen tilinpäätössiirt. ja veroja	2 382 967,17	-720 144,29
Vähemmistöosuudet	-0,14	-1,08
Tilikauden voitto	2 382 967,03	-720 145,37



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

Document ID:
A8EF3D5C2E704462B039B786FB12DE69



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

Document ID:
CD3430A191184FEA87653C103C36944E

Konsernitase	31.12.2025	31.12.2024
Tase vastaavaa (EUR)		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Konserniliikearvo	860 127,44	876 055,73
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet, omistetut	1 039 984,05	1 257 191,36
Maa- ja vesialueet, vuokraoik.	1 716 000,00	1 716 000,00
Liittymismaksut	1 571 203,40	1 484 320,82
Rakennukset ja rakennelmat, om.	113 524 333,72	101 783 938,44
Koneet ja kalusto	1 098 468,96	906 515,94
Muut aineelliset hyödykkeet	132 602,07	139 202,86
Ennakkomaksut ja keskener. hank.	10 810 991,32	12 593 533,37
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	129 893 583,52	119 880 702,79
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	301 791,09	
Muut osakkeet ja osuudet	788 918,26	788 918,26
Sijoitukset yhteensä	1 090 709,35	788 918,26
Pysyvät vastaavat yhteensä	131 844 420,31	121 545 676,78
Vaihtuvat vastaavat		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Muut saamiset	9 753,84	9 753,84
Siirtosaamiset	0,00	3 736,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	9 753,84	13 489,84
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	129 708,67	84 140,09
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	4 848 174,24	3 586 895,61
Muut saamiset	2,07	2,07
Siirtosaamiset	164 330,52	202 680,56
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	5 142 215,50	3 873 718,33
Rahat ja pankkisaamiset	358 989,02	278 977,77
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	5 510 958,36	4 166 185,94
Tase vastaavaa	137 355 378,67	125 711 862,72



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

Document ID:
A8EF3D5C2E704462B039B786FB12DE69



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

Document ID:
CD3430A191184FEA87653C103C36944E

Konsernitase	31.12.2025	31.12.2024
Tase vastattavaa (EUR)		
Oma pääoma		
Osakepääoma		
Osakepääoma	357 000,00	357 000,00
Osakepääoma yhteensä	357 000,00	357 000,00
Rakennusrahasto	351 289,80	351 289,80
Vararahasto	173 233,56	173 233,56
Muut rahastot yhteensä	173 233,56	173 233,56
Edellisten tilikausien voitto	13 694 415,02	14 414 560,39
Tilikauden voitto	2 382 967,03	-720 145,37
Oma pääoma yhteensä	16 958 905,41	14 575 938,38
Vähemmistöosuudet	1 411 828,71	1 411 828,57
Vieras pääoma		
Pitkäaikaiset velat		
Lainat rahoituslaitoksilta	110 682 406,51	97 691 888,00
Muut velat	0,00	4 539 552,07
Velat saman konsernin yrityksille		
Pitkäaikaiset velat yhteensä	110 682 406,51	102 231 440,07
Lyhytaikaiset velat		
Lainat rahoituslaitoksilta	4 939 178,70	4 489 387,89
Saadut ennakot	227 536,37	200 286,88
Ostovelat	778 452,41	655 722,12
Velat saman konsernin yrityksille	413 548,03	312 269,00
Muut velat	868 300,92	839 657,80
Siirtovelat	1 075 221,60	995 332,00
Lyhytaikaiset velat yhteensä	8 302 238,03	7 492 655,69
Vieras pääoma yhteensä	118 984 644,54	109 724 095,76
Tase vastattavaa	137 355 378,66	125 711 862,71



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

Document ID:
A8EF3D5C2E704462B039B786FB12DE69



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

Document ID:
CD3430A191184FEA87653C103C36944E

Pirkan Opiskelija-asunnot Oy TulostusAika: 23.01.2026/09:01	TULOSLASKELMA (EUR)	SIVU 1	
		01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
=====			
Liikevaihto			
Vuokrat	15 800 669.91	14 926 526.97	
Käyttökorvaukset	24 104.87	22 719.43	
Liikevaihto yhteensä	15 824 774.78	14 949 246.40	
Muut kiinteistön tuotot	2 733 405.32	153 733.23	
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot	-1 204 999.77	-1 296 804.64	
Henkilösivukulut			
Eläkekulut	-201 557.56	-206 933.67	
Muut henkilösivukulut	-36 280.03	-28 188.85	
Henkilösivukulut	-237 837.59	-235 122.52	
Henkilöstökulut	-1 442 837.36	-1 531 927.16	
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot	-3 959 038.50	-3 656 157.78	
Poistot ja arvonalentumiset	-3 959 038.50	-3 656 157.78	
Muut kulut			
Kiinteistön muut hoitokulut			
Hallinto	-1 129 807.37	-1 211 199.35	
Käyttö ja huolto	-764 510.11	-1 094 902.83	
Ulkoalueiden hoito	-262 364.31	-110 214.69	
Siivous	-373 104.15	-408 984.59	
Lämmitys	-1 181 388.72	-1 227 306.88	
Vesi ja jätevesi	-952 800.02	-666 184.30	
Sähkö ja kaasut	-954 877.41	-975 563.38	
Jätehuolto	-251 111.02	-274 112.43	
Vahinkovakuutukset	-54 453.64	-71 683.59	
Vuokrat	-945 800.07	-968 004.72	
Kiinteistövero	-355 526.65	-351 323.66	
Korjaukset	-1 152 862.15	-1 401 998.89	
Muut hoitokulut	-209 534.20	-225 031.76	
Kiinteistön muut hoitokulut	-8 588 139.82	-8 986 511.07	
Luottotappiot	-17 955.41	144.00	
Muut kulut	-8 606 095.23	-8 986 367.07	
=====			
Liikevoitto	4 550 209.01	928 527.62	
Rahoitustuotot ja -kulut			
Muut korko- ja rahoitustuotot			
Saman konsernin yrityksiltä	99 892.04	232 628.17	
Muilta	457 107.01	941 104.96	
Muut korko- ja rahoitustuotot	556 999.05	1 173 733.13	
Korkokulut ja muut rahoituskulut			
Saman konsernin yrityksille	-75 845.06	-79 538.52	
Muille	-2 686 366.90	-2 708 435.56	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-2 762 211.96	-2 787 974.08	
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2 205 212.91	-1 614 240.95	
=====			
Voitto ennen tilinpäätössiirt. ja veroja	2 344 996.10	-685 713.33	
=====			
Tilikauden voitto	2 344 996.10	-685 713.33	
=====			

Maestro/POAS



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

Document ID:
A8EF3D5C2E704462B039B786FB12DE69



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

Document ID:
CD3430A191184FEA87653C103C36944E

Pirkan Opiskelija-asunnot Oy	TASE VASTAAVAA (EUR)	SIVU 1
Tulostusaika: 23.01.2026/09:02	31.12.2025	31.12.2024
=====		
Pysyvät vastaavat		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet, omistettut	1 039 984.05	1 257 191.36
Maa- ja vesialueet, vuokraoik.	1 716 000.00	1 716 000.00
Liittymismaksut	1 537 910.42	1 451 027.84
Rakennukset ja rakennelmat, om.	102 766 991.78	90 772 525.78
Koneet ja kalusto	1 068 647.58	866 754.10
Muut aineelliset hyödykkeet	67 640.59	72 262.34
Ennakkomaksut ja keskener. hank.	10 810 991.32	12 593 533.37
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	119 008 165.74	108 729 294.79
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	4 095 133.07	3 793 341.98
Muut osakkeet ja osuudet	681 818.26	681 818.26
Sijoitukset yhteensä	4 776 951.33	4 475 160.24
Pysyvät vastaavat yhteensä	123 785 117.07	113 204 455.03
=====		
Vaihtuvat vastaavat		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	7 990 000.00	8 030 000.00
Muut saamiset	9 753.84	9 753.84
Siirtosaamiset	0.00	3 736.00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	7 999 753.84	8 043 489.84
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	129 058.20	84 137.09
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	4 497 437.28	3 422 405.16
Muut saamiset	2.07	2.07
Siirtosaamiset	163 994.57	202 397.31
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	4 790 492.12	3 708 941.63
Rahat ja pankkisaamiset	16 830.44	9 758.23
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	12 807 076.40	11 762 189.70
=====		
Tase vastaavaa	136 592 193.47	124 966 644.73
Maestro/POAS		



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

Document ID:
A8EF3D5C2E704462B039B786FB12DE69



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

Document ID:
CD3430A191184FEA87653C103C36944E

Pirkan Opiskelija-asunnot Oy	TASE VASTATTAVAA (EUR)	SIVU 1
TulostusAika: 23.01.2026/09:02	31.12.2025	31.12.2024
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	14 400 063.20	15 085 776.53
Tilikauden voitto	2 344 996.10	-685 713.33
Oma pääoma yhteensä	17 626 582.67	15 281 586.57
Vieras pääoma		
Pitkäaikaiset velat		
Lainat rahoituslaitoksilta	110 682 406.51	97 691 888.00
Muut velat	0.00	4 539 552.07
Pitkäaikaiset velat yhteensä	110 682 406.51	102 231 440.07
Lyhytaikaiset velat		
Lainat rahoituslaitoksilta	4 939 178.70	4 489 387.89
Saadut ennakot	217 379.38	191 259.89
Ostovelat	764 704.75	631 432.60
Velat saman konsernin yrityksille	439 024.43	326 226.91
Muut velat	849 400.92	820 907.80
Siirtovelat	1 073 516.11	994 403.00
Lyhytaikaiset velat yhteensä	8 283 204.29	7 453 618.09
Vieras pääoma yhteensä	118 965 610.80	109 685 058.16
Tase vastattavaa	136 592 193.47	124 966 644.73
Maestro/POAS		



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

Document ID:
A8EF3D5C2E704462B039B786FB12DE69



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

Document ID:
CD3430A191184FEA87653C103C36944E

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2025

Yritys on Tampereen kaupungin tytäryhtiö.

Kaupungin konsernitiilin päätös on saatavissa: Tampereen kaupunginkanslia, suunnittelu- ja rahoitusryhmä

Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:n, konsernitiilin päätös on saatavissa: Sorsapuisto 1, Tampere,

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Konsernitiilin päätös:

Tiilin päätös 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.

Konsernitiilin päätöksen on yhdistetty kaikki konsernin tytäryhtiöt. Konsernitiilin päätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kirjattu konserniliikearvoksi. Konserniliikearvo poistetaan 60 vuodessa, koska osakekaupalla ostettu maanvuokraoikeus on ajalle 1.1.2020-31.12.2079.

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

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.

Omistukset tytäryhteisöissä

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

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT**Poikkeukselliset tuotto- ja kuluerät**

Päättäneen tilikauden muihin kiinteistön tuottoihin on kirjattu kiinteistön luovutusvoitto 2.646.820,94€.

Kiinteistön muihin kuluihin on kirjattu peruuntuneen hankkeen taseeseen aktivoituja kuluja 121.374,17€.

Poistot

Poistot on kirjattu tiilin päätöksen seuraavin perustein:

	Konserni		Emoyhtiö	
	2025	2024	2025	2024
	sumu	sumu	sumu	sumu
Konserniliikearvo	60v	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
Rakennusten peruskorjaukset, tasapoisto	10 v		10 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	
	2025	2024	2025	2024
Tilikauden keskimääräinen henkilöstö	20	20	20	20

Liitetiedot toimitusjohtajalle ja hallitukselle maksetut palkat/palkkiot

Toimitusjohtaja	125 614,15	122 892,00	125 614,15	122 892,00
Hallitus	53 780,00	57 840,00	43 980,00	47 340,00

Liitetiedot tilintarkastajien palkkioista

Tilintarkastus	20 119,60	21 841,74	16 611,86	19 178,22
----------------	-----------	-----------	-----------	-----------

Lähipiiriliiketoimet

Tavanomaisin ehdoin toteutuneita liiketoimia Tampereen kaupungin konserniin kuuluvien yritysten kanssa oli vuonna 2025 seuraavasti:

tuloja 40 429,04€ ja kuluja 3 079 462,22€



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

Document ID:
A8EF3D5C2E704462B039B786FB12DE69



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

Document ID:
CD3430A191184FEA87653C103C36944E

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni		Emoyhtiö	
	2025	2024	2025	2024
Koneet ja laitteet 31.12.2025	1 098 468,96	906 515,94	1 068 647,52	866 754,10
Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet	2025	2024	2025	2024
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	-95 569,74	-79 641,45		
Kirjanpitoarvo 31.12.	860 127,44	876 055,73		
Aineelliset hyödykkeet				
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	129 972 781,28	129 859 865,30	118 289 218,31	118 176 302,33
Lisäykset	15 646 296,12	112 915,98	15 646 296,12	112 915,98
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	145 619 077,40	129 972 781,28	133 935 514,43	118 289 218,31
Kert.suunn.poistot 31.12	-32 094 743,68	-28 188 842,84	-31 168 522,65	-27 516 692,53
Kirjanpitoarvo 31.12.	113 524 333,72	101 783 938,44	102 766 991,78	90 772 525,78
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	3 739 786,73	3 559 026,65	3 644 793,27	3 464 033,19
Lisäykset	504 480,11	180 760,08	504 480,11	180 760,08
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	4 244 266,84	3 739 786,73	4 149 273,38	3 644 793,27
Kert.suunn.poistot 31.12	-3 145 797,88	-2 833 270,79	-3 080 625,80	-2 778 039,17
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 098 468,96	906 515,94	1 068 647,58	866 754,10
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	232 074,83	211 971,83	135 935,07	115 832,07
Lisäykset	0,00	20 103,00	0,00	20 103,00
Vähennykset				
Hankintameno 31.12.	232 074,83	232 074,83	135 935,07	135 935,07
Kert.suunn.poistot 31.12	-99 472,76	-92 871,97	-68 294,48	-63 672,73
Kirjanpitoarvo 31.12.	132 602,07	139 202,86	67 640,59	72 262,34
Ennakkomaksut ja keskener.hank.				
Hankintameno 1.1.	12 593 533,37	1 212 897,16	12 593 533,37	1 212 897,16
Lisäykset	15 916 392,35	11 380 636,21	15 916 392,35	11 380 636,21
Vähennykset	-17 698 934,40	0,00	-17 698 934,40	0,00
Hankintameno 31.12.	10 810 991,32	12 593 533,37	10 810 991,32	12 593 533,37
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	2025	2024	2025	2024
Lainasaamiset	0,00	0,00	8 030 000,00	8 030 000,00
Siirtosaamiset	0,00	0,00	22 933,53	18 139,10
Konsernipankkilaisaamiset	4 848 174,24	3 586 895,61	4 434 503,75	3 404 266,06
	4 848 174,24	3 586 895,61	12 487 437,28	11 452 405,16

Tytäryhtiöosakkeiden ja -lainasaamisten arvostukseen liittyvä epävarmuus

Emoyhtiöllä on tytäryhtiöltä lainasaamista 8 030 000,00 euroa ja tytäryhtiöosakkeiden kirjanpitoarvo on 1 178 197,19 euroa (Stara).

Tytäryhtiön tilikauden tulos on 53 898,98 euroa ja oma pääoma -153 016,38 euroa. Mikäli tytäryhtiön toiminta ei kehity taloudellisesti kannattavaksi, on riski, että lainasaamista ei tulla saamaan kokonaisuudessaan takaisin ja että myös tytäryhtiöosakkeiden arvostukseen liittyy epävarmuutta. Lainasaamisesta on kirjattu korkosaamista 5368,95 euroa, johon liittyy sama epävarmuus.



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

Document ID:
A8EF3D5C2E704462B039B786FB12DE69



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

Document ID:
CD3430A191184FEA87653C103C36944E

	Konserni 2025	2024	Emoyhtiö 2025	2024
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.	351 289,81	351 289,81	351 289,81	351 289,81
Rakennusrahasto 31.12.	351 289,81	351 289,81	351 289,81	351 289,81
Sidottu oma pääoma yhteensä	881 523,37	881 523,37	881 523,37	881 523,37
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	13 694 415,02	14 611 171,73	14 400 063,20	15 085 776,53
Edellisten tilik. Tapahtumia	0,00	-196 611,33	0,00	0,00
Tilikauden tappio/voitto	2 382 967,03	-720 145,37	2 344 996,10	-685 713,33
Vapaa oma pääoma yhteensä	16 077 382,05	13 694 415,03	16 745 059,30	14 400 063,20
Oma pääoma yhteensä	16 958 905,42	14 575 938,40	17 626 582,67	15 281 586,57

Edellisvuosien virhe konserniliikearvon poistojen kirjaamisessa rakennusrahastosta on korjattu KPA 2:2 mukaisesti oman pääoman kautta konsernissa vuonna 2024

	2025 Emoyhtiö	2024 Emoyhtiö
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma		
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	14 400 063,20	15 085 776,53
Tilikauden voitto/ tappio	2 344 996,10	-685 713,33
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	16 745 059,30	14 400 063,20

	Konserni 2025	Konserni 2024	Emoyhtiö 2025	Emoyhtiö 2024
Velat saman konsernin yrityksiltä				
Ostovelat	350 759,09	227 555,80	355 323,58	227 555,80
Siirtovelat	62 788,94	84 713,20	83 700,85	98 671,11
	413 548,03	312 269,00	439 024,43	326 226,91

	Konserni 2025	Konserni 2024	Emoyhtiö 2025	Emoyhtiö 2024
Siirtovelkojen olennaiset erät				
Korkojaksotukset	787 069,57	747 009,02	787 069,57	747 009,02
Lomapalkkavelat sosiaalikuluihin	267 670,44	241 848,97	267 670,44	241 848,97

	2025	2024	2025	2024
Yli 5 vuoden päästä erääntyvät velat	90 550 367,59	78 889 313,89	90 550 367,59	78 889 313,89

Korkosuojaukset

Yhtiö on suojauspolitiikkansa mukaisesti suojautunut korkojen nousemiseen liittyvältä riskiltä suojaamalla lainasalkkua koronvaihotosopimuksilla, joilla vaihtuvakorkoisten lainojen korko on muutettu kiinteäkorkoiseksi. Tehdyt suojaukset ovat hallituksen vahvistaman suojausohjelman mukaisia. Lainasalkun suojausaste on 31.12.2025 noin 85%. Korkosuojaukset per 31.12.2025 on esitetty oheisessa taulukossa ja suojausasteen kehitys kuvaajassa.

Korkosuojaukset 31.12.2025

Sopimusnro	Pääoma	Lyhennykset	Suojausaika	Koronmaksukausi	Vittekorko	Korkotaso
1641921	3 000 000 €	Kertalyhenteinen	22.6.2021 – 23.6.2031	6 kk välein	6 kk Euribor	1.33 %
1683015	3 000 000 €	Kertalyhenteinen	22.6.2021 – 23.6.2031	6 kk välein	6 kk Euribor	1.28 %
1696880	4 000 000 €	Kertalyhenteinen	22.6.2021 – 23.6.2031	6 kk välein	6 kk Euribor	1.29 %
1851627	3 835 508,09 €	Muuttuva lyhennysohjelma	6.8.2019 – 6.8.2029	6 kk välein	12 kk Euribor	1.52 %
1973318	14 325 000 €	475 000 € / 6 kk	21.4.2022 – 21.4.2037	6 kk välein	6 kk Euribor	0.82 %
2165780	5 000 000 €	Kertalyhenteinen	6.8.2021 – 6.8.2032	6 kk välein	6 kk Euribor	1.52 %
2433313	7 000 000 €	116 666,67 € / 6 kk	15.1.2025 – 15.1.2030	6 kk välein	6 kk Euribor	2.56 %
2597081	10 300 000 €	Muuttuva lyhennysohjelma	3.8.2026 – 5.8.2041	6 kk välein	6 kk Euribor	1,97 %
2597082 (Myyty korkokatto)	9 270 000 €	Muuttuva lyhennysohjelma	3.8.2026 – 5.8.2041	6 kk välein	6 kk Euribor	Korkokattotaso 1,77 %
2609593	5 352 838 €	Muuttuva lyhennysohjelma	3.8.2026 – 1.8.2036	6 kk välein	6 kk Euribor	1,792 %
2609617 (Myyty korkokatto)	4 817 554,20 €	Muuttuva lyhennysohjelma	3.8.2026 – 1.8.2036	6 kk välein	6 kk Euribor	Korkokattotaso 1,77 %
2679657	9 464 983 €	113 994 € / 6 kk	22.6.2028 – 22.6.2033	6 kk välein	6 kk Euribor	2,785 %



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

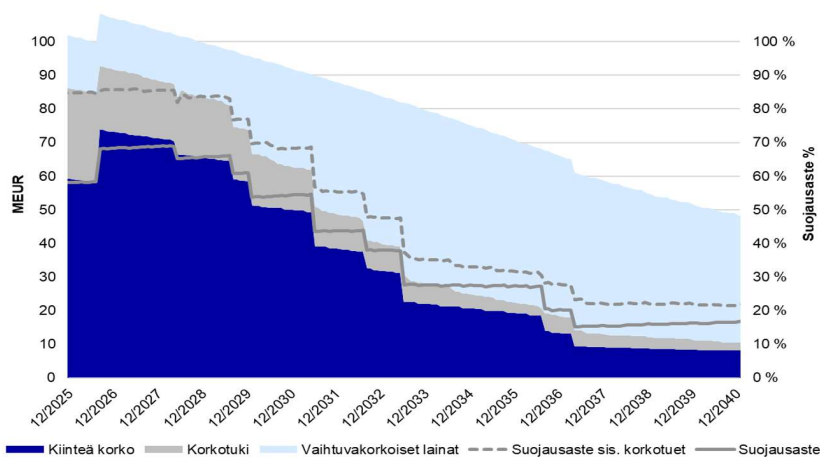
Document ID:
A8EF3D5C2E704462B039B786FB12DE69



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

Document ID:
CD3430A191184FEA87653C103C36944E

Lainasalkun suojausaste (ilman aravalainoja)



Sopimus 1851627/2979314 vastaa ehdoiltaan suojauksen kohteena olevan lainan korkoehtoja
 Sopimus 1973318/3354129 vastaa ehdoiltaan suojauksen kohteena olevan lainan korkoehtoja
 Sopimus 2597081/4879004 (sopimuksen 2597082/4879005 kanssa) vastaa ehdoiltaan suojauksen kohteena olevan lainan korkoehtoja
 Sopimus 2609593/4902046 (sopimuksen 2609617/4902083 kanssa) vastaa ehdoiltaan suojauksen kohteena olevan lainan korkoehtoja
 Sopimus 2679657/5023096 vastaa ehdoiltaan suojauksen kohteena olevan lainan korkoehtoja
 Sopimus 2433313/4558445 vastaa ehdoiltaan suojauksen kohteena olevan lainan korkoehtoja
 Sopimukset 1641921/2302072, 1683015/2451869, 1696880/2502085, 2165780/398098 suojaavat mainittujen suojauksen kohteena olevien vaihtuvakorkoisten lainojen korkoriskiä siten, että sopimusten voimassaoloaikana suojausten yhteenlasketut pääomat ovat 25-85% suojattavien lainojen vaihtuvakorkoisesta pääomasta.

Nordea/johdannaiset

	2025	2024
Nimellisarvot	79 365 883,00	41 214 648,00
Markkina-arvo	3 044 508,00	2 604 293,00

VAKUUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET

Kiinnitetty panttikirjat

Lainojen, yhteismäärältään 115.621.585,21 eur, vakuutena on panttikirjoja yhteensä 206 959 304,86 eur.

Saadut vakuudet	Konserni		Emoyhtiö	
	2025	2024	2025	2024
Vuokravakuudet/vuokralaiset	817 053,27	774 082,21	798 153,27	755 632,21
Saadut rakennus- ja takuujalan vakuudet	2025	2024	2025	2024
Tryg Garanti/Consti Korjausrakentaminen Oy				
takuujalan takaus 18.3.2025 asti /112	0,00	12 454,00	0,00	12 454,00
Alliannz/Pohjola Rakennus Oy työaik. 6.10.23-30.4.25	0,00	698 782,10	0,00	698 782,10
TSOP/Schindler Oy hissiurakka takuuaik. 7.6.25 asti	0,00	633,00	0,00	633,00
Nordic Guarantee takuujalan vak. maalämpö 21.2.26	18 426,00	18 426,00	18 426,00	18 426,00
Tryg trade/Tikirak Oy Boijenkatu työaik. Takaus	397 300,00		397 300,00	
Nordic Guarantee työaik. Takaus Vaahterak. 3				
Pohjola Rakenus Oy Suomi	803 790,00		803 790,00	
Tryg Trade/Jatke Pmaa Oy takuujalan tak. 27.8.25-26.11.27	118 924,19		118 924,19	
Alliannz/Pohjola Rak. Oy takuuaajan tak. 19.2.25-25.5.2027	139 756,42		139 756,42	
Atradius/Takuuajantakasu Pirkka 6 15.8.25-14.11.27	4 552,67		4 552,67	
HSBC/ takuua. vak. Piennark.Marioff corp. 31.10.25-12.1.2027	3 774,00		3 774,00	
Atradius/Takuuajantakasu Vihinkuja 25.6.25-24.9.27	1 305,44		1 305,44	
Vastuut	2025	2024	2025	2024
Nordea/pankkivastuu / Jatke Oy 30.11.25 asti	0,00	737 300,00	0,00	737 300,00
Taseeseen sisällyttämättömät tonttivuokravastuut	2025	2024	2025	2024
Alkaneelta tilikaudelta				
maksettavat	713 505,78	658 377,46	617 295,77	563 652,67
	34 599 037,88	34 077 040,01	29 613 343,92	29 073 586,68
Myöhemmin maksettavat	35 312 543,66	34 735 417,47	30 230 639,69	29 637 239,35



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

Document ID:
 A8EF3D5C2E704462B039B786FB12DE69



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

Document ID:
 CD3430A191184FEA87653C103C36944E

Leasingvastuut alv 0:

17.

Alkaneelta tilikaudelta

maksettavat

42 652,41

188 543,53

40 276,41

188 543,53

Myöhemmin maksettavat

34 992,06

67 294,54

29 646,06

67 294,54

77 644,47

255 838,07

69 922,47

255 838,07

Keskeneräisten urakoiden vastuut alv 0

Hipposkylänkuja 6

0,00

1 554 790,19

0,00

1 554 790,19

Tieteenkatu 4

0,00

2 318 254,37

0,00

2 318 254,37

Vaahterakuja 3 B/C

3 118 703,04

3 118 703,04

Boijenkatu

953 520,00

953 520,00

Piennarkatu 35

59 965,85

59 965,85

4 132 188,89

3 873 044,56

4 132 188,89

3 873 044,56

Kiinteistöihin kohdistuvat rajoitukset

Suurimpaan osaan kiinteistöistä kohdistuu aravarajoituslaissa

(1190/93) säädetty rajoitukset.

YHTEISÖN ARA-ASUNNOT

(Rakennukseen liittyvät tiedot uusimman hankkeen mukaan)

Rakennuksen osoite	Kiinteistötun- nus	Käyttö- ja luovutusrajoitukset			Asukasvalintaraj oitus
		Voikranmääritysrajoitus	Erityisryhmien käyttörajoitus		
Insinöörinkatu 59	837-65-7157-3	09.01.2046	09.01.2046		09.01.2046
Vihinkuja 1	837-309-5300-9	07.05.2048	26.05.2038		07.05.2048
Vaahterakuja 1	837-323-5954-14	04.06.2047	Päivittäminen kesken		04.06.2047
Vaahterakuja 1	837-323-5954-14	04.06.2047	Päivittäminen kesken		04.06.2047
Karosenkatu 2	837-60-6072-2	17.01.2048	17.01.2048		17.01.2048
Karosenkatu 2	837-60-6072-2	17.01.2048	17.01.2048		17.01.2048
Kärkikuja 2-4	837-65-7220-8	28.08.2048	18.09.2033		28.08.2048
Kärkikuja 6	837-65-7220-7	01.07.2049	01.07.2049		01.07.2049
Perkiönkatu 85	837-301-771-11	27.10.2044	09.11.2034		27.10.2044
Perkiönkatu 85	837-301-771-11	27.10.2044	09.11.2034		27.10.2044
Ritakatu 13	837-133-873-6	29.06.2046	29.06.2046		29.06.2046
Insinöörinkatu 19	837-65-7132-22	12.07.2047	12.07.2047	25.02.2028	12.07.2047
Vaahterakuja 7	837-323-5954-14	21.06.2037	21.06.2037	19.02.2028	21.06.2037
Ritakatu 13	837-133-873-6	21.07.2038	21.07.2038	21.06.2027	21.07.2038
Tieteenkatu 18	837-65-7053-9	05.08.2050	05.08.2050		05.08.2050
Leirintäkatu 2	837-301-761-1	08.09.2049	08.09.2049	13.08.2030	08.09.2049
Nuolialantie 48	837-301-761-2	19.06.2053	19.06.2053	19.01.2030	19.06.2053
Nuolialantie 48	837-301-761-2	19.06.2053	19.06.2053	19.06.2033	19.06.2053
Nuolialantie 48	837-301-761-2	19.06.2053	19.06.2053	19.06.2033	19.06.2053
Tammelankatu 2	837-116-273-14	30.09.2009	30.09.2009		
Vaahterakuja 5	837-323-5954-14	31.12.2011	31.12.2011		31.12.2021
Nuolialantie 48	837-301-761-2	25.06.2043	23.11.2028		25.06.2043
Vaahterakuja 9	837-323-5954-14	09.03.2037	27.04.2022		09.03.2037
Mekaniikanpolku 6	837-65-7146-4	31.03.2027	Päivittäminen kesken		31.03.2027
Ritakatu 13	837-133-873-6	18.01.2029	Päivittäminen kesken		18.01.2029
Ritakatu 13	837-133-873-6	24.10.2029	Päivittäminen kesken		24.10.2029
Ritakatu 13	837-133-873-6	24.10.2029	Päivittäminen kesken		24.10.2029
Ristinarkuntie 18	837-15-5015-3	04.05.2020	Päivittäminen kesken		04.05.2020
Ristinarkuntie 18	837-15-5015-3	04.05.2020	Päivittäminen kesken		04.05.2020
Ristinarkuntie 18	837-15-5015-3	04.05.2020	Päivittäminen kesken		04.05.2020
Kuusikonkatu 4	837-62-6925-4	08.10.2035	08.10.2035		08.10.2035
Kuusikonkatu 4	837-62-6925-4	08.10.2035	08.10.2035		08.10.2035
Vaahterakuja 3	837-323-5954-14	18.12.2037	16.02.2023		18.12.2037
Insinöörinkatu 66	837-65-7146-6	09.07.2016	Päivittäminen kesken		
Ritakatu 3	837-133-873-6	19.11.2041	19.11.2041		19.11.2041
Insinöörinkatu 68	837-65-7146-5	18.03.2042	18.03.2042		18.03.2042
Näyttämönkatu 6	837-65-7027-1	18.12.2042	18.12.2042		18.12.2042
Näyttelijänkatu 26	837-65-7027-1	18.12.2042	18.12.2042		18.12.2042
Vihilahdenkatu 7	837-122-511-36	23.12.2042	23.12.2042		23.12.2042
Vihilahdenkatu 7	837-122-511-36	21.01.2042	21.01.2042		21.01.2042
Siirtolapuutarhankatu 4	837-122-516-32	28.03.2045	28.03.2045		28.03.2045
Matti Tapion katu 2	837-65-7027-5	13.07.2045	13.07.2045		13.07.2045
Matti Tapion katu 2	837-65-7027-5	13.07.2045	13.07.2045		13.07.2045
Matti Tapion katu 2	837-65-7027-5	13.07.2045	13.07.2045		13.07.2045
Vaahterakuja 3	837-323-5954-18	27.06.2059	27.06.2059	11.02.2040	27.06.2059



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

Document ID:
A8EF3D5C2E704462B039B786FB12DE69



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

Document ID:
CD3430A191184FEA87653C103C36944E

TOIMINTAKERTOMUSTIEDOT**Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi**

Hallitus esittää, että tilikauden voitto
2 344 996,10 euroa kirjataan voitto- ja tappioliille.
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.



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

Document ID:
A8EF3D5C2E704462B039B786FB12DE69



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

Document ID:
CD3430A191184FEA87653C103C36944E

Pirkan Opiskelija-asunnot Oy

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Tampere _____.____. 2026

Jussi Kuortti
hallituksen pj

Elisa Penders

Leo Niemelä

Michaela Palmberg

Noora Hakulinen

Mari Riuttala

Eemeli Yang

Timo Jokinen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINNÄT

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään _____.____. 2026 annettu kertomus.

BDO 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:
A8EF3D5C2E704462B039B786FB12DE69



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

Document ID:
CD3430A191184FEA87653C103C36944E