

ANNALAN VUOKRA-ASUNNOT OY

Y-tunnus 3292359-8

VÄLITILINPÄÄTÖS
1.1 - 28.2.2025

ANNALAN VUOKRA-ASUNNOT OY

Tilinpäätös 1.1 - 28.2.2025

	sivu
Sisällysluettelo	1
Tuloslaskelma	2
Tase	3
Liitetiedot	4
Välitilinpäätöksen allekirjoitukset	7
Luettelo kirjanpitokirjoista ja tositelajeista ja niiden säilytystavoista	8

EUR	1.1 - 28.2.2025	1.1 - 31.12.2024
LIIKEVAIHTO		
Vuokrat	535 886	3 189 313
Käyttökorvaukset	17 221	108 991
Luottotappiot ja oikaisuerät	-12 817	-70 545
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	540 290	3 227 759
MUUT TUOTOT	0	0
HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat ja palkkiot	-5 059	-30 120
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	-5 059	-30 120
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Hallinto	-66 022	-361 606
Käyttö ja huolto	-14 135	-80 291
Ulkoalueiden huolto	-15 466	-80 082
Siivous	-16 327	-80 654
Lämmitys	-81 178	-266 829
Vesi ja jätevesi	-24 368	-142 396
Sähkö	-12 551	-58 326
Jätehuolto	-10 027	-60 900
Vahinkovakuutukset	-1 928	-10 149
Vuokrat	-12 977	-76 467
Kiinteistövero	-14 309	-86 837
Korjaukset	-119 074	-560 049
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-393 422	-1 864 586
KÄYTTÖKATE	146 868	1 333 053
POISTOT	-69 148	-427 314
LIIKEVOITTO	77 720	905 739
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot	504	40 219
Rahoituskulut	-20 864	-202 133
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT YHTEENSÄ	-20 360	-161 914
VOITTO/TAPPIO ENNEN TP-SIIRTOJA	57 360	743 825
TILINPÄÄTÖSSIIRROT	0	350 175
Tilikauden verot	-11 472	-219 558
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	45 888	874 441

Annalan Vuokra-asunnot Oy	Tase	Tase
EUR	28.2.2025	31.12.2024
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	201 516	201 516
Rakennukset ja rakennelmat	9 862 665	9 929 702
Koneet ja kalusto	46 999	49 042
Asfaltointi ja muu piha-alue	3 519	3 586
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	10 114 699	10 183 847
Sijoitukset	2 652	2 652
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	10 117 351	10 186 499
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Myynti- ja vuokrasaamiset	38 459	41 877
Saamiset saman konsernin yhteisöiltä	0	613
Muut saamiset	0	15 000
Siirtosaamiset	51 799	7 855
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	90 258	65 346
Rahat ja pankkisaamiset	922 088	1 238 742
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 012 345	1 304 087
VASTAAVAA YHTEENSÄ	11 129 697	11 490 587
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	11 248	11 248
Kertyneet voittovarot	933 918	359 476
Tilikauden voitto/tappio	45 888	874 442
Oma pääoma yhteensä	991 054	1 245 166
Varaukset	6 127 931	6 127 931
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	3 116 601	3 236 142
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	3 116 601	3 236 142
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	525 184	525 184
Saadut ennakot	58 072	59 805
Ostovelat	55 552	77 902
Velat saman konsernin yhteisöille	86 021	76 626
Muut velat	135 791	91 008
Siirtovelat	33 491	50 822
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	894 111	881 348
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	11 129 697	11 490 587

VÄLITILINPÄÄTÖKSEN 28.02.2025 LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Annalan Vuokra-asunnot Oy:n koko osakekannan on omistanut Tampereen kaupunki, kotipaikka Tampere, 28.2.2025 asti. Tampereen kaupunki on myynyt yhtiön osakkeet tytäryhtiölleen Tampereen Vuokra-asunnot Oy:lle helmikuun 2025 lopussa.

Yhtiö kuuluu Tampereen kaupungin muodostamaan kaupunkikonserniin. Konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa Tampereen kaupungin konsernihallinnosta.

Liitetiedot on laadittu pien- ja mikroyrityasetuksen pienyrityssäännösten mukaisesti.

Arvostusperiaatteet

Käyttöomaisuus on kirjattu hankintamenoona. Tuottojen ja kulujen jaksotuksessa on noudatettu suoriteperiaatetta. Pysyvät vastaavat on arvostettu hankintamenoona, josta on vähennetty suunnitelman mukaiset poistot.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Poistosuunnitelma: käyttöomaisuuden poistomenetelmänä käytetään seuraavia poistoperiaatteita

Perusparannukset	30 vuoden tasapoisto
Rakennusten pienet aktivoinnit	10 vuoden tasapoisto
Koneet ja kalusto	25 % menojäännöspoisto
Asfaltointi ja piha-alueet	10 vuoden tasapoisto

Perusparannusten yhteydessä kokonaan purettavien vanhojen rakennusten taseessa olevat rakennusten ja kaluston arvot poistetaan kokonaan tasapoistoina hallituksen perusparannuspäätöksen ja vuokrasopimusten päättymisen välisenä aikana.

Henkilöstöä ja toimielinten jäseniä koskevat liitetiedot

1.1 - 28.2.2025

1.1 - 31.12.2024

Yhtiöllä ei ole henkilökuntaa.

Hallitukselle maksetut palkkiot	5 059	30 120
Palkat ja palkkiot yhteensä	<u>5 059</u>	<u>30 120</u>

Tilintarkastuspalkkiot	2 008	10 134
------------------------	-------	--------

Kiinteistöjen hoitokulut / Korjaukset

Muuttokorjaukset	26 167	207 187
Huoneistokorjaukset	28 113	76 309
Yleiset tilat	1 774	18 122
Rakennusten rakenteet	17 438	91 853
Ulkoalueet	26	14 954
LVI-järjestelmät	177	22 802
Sähkö- ja tietojärjestelmät	2 350	3 612
Ilkivaltakorjaukset	1 245	6 043
Muut korjaukset ja hankinnat	27 800	28 193
PTS-korjaukset	7 616	120 811
Oikaisuerät	6 368	-29 836
Korjaukset yhteensä	<u>119 074</u>	<u>560 050</u>

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

28.2.2025

31.12.2024

Liittymismaksut		
Kp-arvo 1.1	201 516	201 516
Kp-arvo 31.12.	<u>201 516</u>	<u>201 516</u>

Rakennukset		
Kp-arvo 1.1	9 929 702	10 335 157
Lisäykset/vähennykset	0	12 196
Tilikauden poistot	-67 037	-417 650
Kp-arvo 31.12.	<u>9 862 665</u>	<u>9 929 702</u>

Koneet ja kalusto		
Kp-arvo 1.1	49 042	31 232
Lisäykset	0	27 069
Tilikauden poistot	-2 043	-9 258
Kp-arvo 31.12.	<u>46 999</u>	<u>49 042</u>

Asfaltointi ja muu piha-alue		
Kp-arvo 1.1	3 586	3 992
Tilikauden poistot	-68	-406
Kp-arvo 31.12.	<u>3 519</u>	<u>3 586</u>

Osakkeet ja osuudet		
Kp-arvo 1.1	2 652	2 652
Kp-arvo 31.12.	<u>2 652</u>	<u>2 652</u>

VÄLITILINPÄÄTÖKSEN 28.02.2025 LIITETIEDOT
Omistus muissa yhteisöissä

	Kotipaikka	Omistus- osuus	Oma pääoma *	Tulos *
Mummunkujan Pysäköinti Oy	Tampere	31,33 %	539 307	-9 389

* oman pääoman ja tuloksen tiedot perustuvat vuoden 2024 tilinpäätöstietoihin

Kiinteistöjen verotusarvot	13 208 462	13 359 560
Saamiset Tampereen kaupungilta	0	613
Siirtosaamiset		
Korkosaamiset	201	70
Perintäsaamiset	2 196	1 506
Muut siirtosaamiset	49 402	6 279
	<u>51 799</u>	<u>7 855</u>

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT
Oma pääoma

	28.2.2025	31.12.2024
Osakepääoma	11 248	11 248
Kertyneet voitot/tappiot	1 233 918	659 476
Osingonjako	-300 000	-300 000
Tilikauden voitto	45 888	874 442
Oma pääoma	<u>991 054</u>	<u>1 245 166</u>

Sidottu oma pääoma

Osakepääoma tilikauden alussa	11 248	11 248
Osakepääoma tilikauden lopussa	11 248	11 248
Sidottu oma pääoma yhteensä	11 248	11 248

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja osakkeita yhteensä 10 000 kpl.

Vapaa oma pääoma

Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta	1 233 918	659 476
Osingonjako	-300 000	-300 000
Tilikauden voitto	45 888	874 442
Vapaa oma pääoma yhteensä	<u>979 806</u>	<u>1 233 918</u>
Oma pääoma yhteensä	<u>991 054</u>	<u>1 245 166</u>

Jakokelpoinen vapaa oma pääoma

Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta		
Kertyneet voitot/tappiot	1 233 918	659 476
Osingonjako	-300 000	-300 000
Tilikauden voitto	45 888	874 442
Jakokelpoinen oma pääoma 31.12.2023	<u>979 806</u>	<u>1 233 918</u>

Tilinpäätössiirtojen kertymä
Asuintalovaraus

Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	6 127 931	6 478 106
Muutos	0	-350 175
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	<u>6 127 931</u>	<u>6 127 931</u>

Pitkäaikaiset velat
Velat rahoituslaitoksille

Rahoituslaitokset	3 116 601	3 236 142
	<u>3 116 601</u>	<u>3 236 142</u>

Velat, jotka eräännyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	1 454 488	1 544 488
--	-----------	-----------

VÄLITILINPÄÄTÖKSEN 28.02.2025 LIITETIEDOT**Lyhytaikaiset velat****28.2.2025****31.12.2024****Velat saman konsernin yhteisöille**Ostovelat
Muut velat81 733
4 289

86 02172 337
4 289

76 626**Velat muille**Lainat rahoituslaitoksilta
Saadut ennakot
Ostovelat
Muut velat
Siirtovelat
Velat muille yhteensä525 184
58 072
55 552
135 791
33 491

808 090525 184
59 805
77 902
91 008
50 822

804 722**Siirtovelkojen olennaiset erät**

Korkovelka

33 491

33 49150 822

50 822**Saadut vakuudet**

Vuokravakuudet (sisältyy lyhytaikaisten velkojen muut velat -riville)

84 461

87 901

MUUT LIITETIEDOT**Kiinnitykset ja annetut vakuudet**

Panttikirjat yhteensä

2 710 000

2 710 000

Kiinnitykset omien velkojen vakuutena

2 710 000

2 710 000

Kiinnityksiä vapaana

0

0

Tonttivuokrien vakuudeksi luovutetut panttikirjat

0

0

Vakuudellisten lainojen määrä

1 422 537

1 422 537

Yhtiön muilla lainoilla on Tampereen kaupungin myöntämä takaus.

Käyttö- ja luovutusrajoitus

Kiinteistöihin ei kohdistu asuntotuotantolain nojalla käyttö- ja luovutusrajoituksia.

Keskeneräisten hankintojen urakkaerävastuut

Yhtiöllä ei ole välitilinpäätöksessä 28.2.2025 avoimia urakkaeriin liittyviä vastuita

Korjausvelka kiinteistöistä

VTS-kodit teetti Forecon Oy:llä vuonna 2024 korjausvelan ja korjaustarpeen laskennan. Korjausvelan ja korjaustarpeen laskenta perustuu rakennuskannan rakennuslupa-aineiston pohjalta tehtyyn rakennusosapohjaiseen korjaustarpeeseen.

Korjausvelka, €

1 666 988

1 666 988

Korjausvelka, % jälleenhankintahinnasta

4,40 %

4,40 %

VTS-kotien Pisteet Kotiin -asukasetujärjestelmän vastuu

Pistejärjestelmä palkitsee asukkaita pitkäaikaisesta asumisesta ja kannustaa osallistumaan asukastoimintaan sekä asumisviihtyvyyden kehittämiseen.

Asukkailla oli 28.2.2025 käyttämättä n. 1,1 miljoonaa pistettä. Pisteiden käyttämisen perustaso on 111 pistettä = 5 euroa, mutta tietyt erityishankinnat ovat VTS:lle kalliimpia, esim. pesukoneen asennuspalvelu tai mikroaaltouunin hankinta (kuljetuksineen yms.) sekä erityisesti asuntoremontit. Mikäli pistevelasta 10 % käytetään asunnon remonteihin, niin VTS-kotien pistevelan arvo on kaikkiaan noin 96 tuhatta euroa.

Käyttämättä olevat pisteet

1 117 650

1 096 265

Vastuu avoimena olevista pisteistä

95 655

93 824

Tampereen kaupungilta vuokrattujen tonttien vuokravastuut

Kaikki vuokratut tontit on vuokrattu Tampereen kaupungilta pitkillä vuokrasopimuksilla.

Tonttien jäljellä olevat vuokra-ajat päättyvät vuosina 2033 - 2061.

Tonttien vuokravastuu tilikauden päättyessä yhteensä, euroa

1 625 213

1 609 394

ANNALAN VUOKRA-ASUNNOT OY

VÄLITILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Välitilinpäätöksen on laatinut yhtiön puolesta Tampereen Vuokratalosäätiön taloustoiminto.

Tampereella 20. maaliskuuta 2025



Juha Nuutinen

Luettelo kirjanpitokirjoista ja tositteiden lajeista sekä säilytystavoista

Tilinpäätös	Erikseen sidottuna
Päivä- ja pääkirja	Sähköisessä muodossa
Reskontraerittelyt	Sähköisessä muodossa
Ostoreskontratositteet	Sähköisessä muodossa
Myyntireskontratositteet	Sähköisessä muodossa
Muistiotositteet	Sähköisessä muodossa
Liitetietositteet	Sähköisessä muodossa