

Kaupparekisteri
Handelsregistret

Saapumispäivä
Ankomstdag 25.04.2024

Verohallinnosta saapuneet tiedot
Uppgifter inkomna från skatteförvaltningen

Yrityksen tiedot
Företagets uppgifter

Yritys- ja yhteisötunnus Företags- och organisationsnummer 3115106-3	Tilinpäätöksen kausi Bokslutsperiod <u>01.01.2023</u> - <u>31.12.2023</u>
--	---

Konsernitiedot
Koncernuppgifter

Tilinpäätös sisältää konsernitilinpäätöksen
Bokslutet omfattar ett koncernbokslut

Tilinpäätös ei sisällä konsernitilinpäätöstä
Bokslutet omfattar inte koncernbokslutet

Konsernitilinpäätöstieto näytetään asiakkaan ilmoittamalla tavalla
Koncernbokslutsuppgiften visas på det sätt som kunden har anmält





TILINTARKASTUSKERTOMUS

Marvea Kodit Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olen tilintarkastanut Marvea Kodit Oy:n (Y-tunnus 3115106-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2023-31.12.2023. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonani esitän, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olen suorittanut tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiani kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa. Olen riippumaton emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaani tilintarkastusta ja olen täyttänyt muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuuteni. Käsitykseni mukaan olen hankkinut lausuntoni perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen velvollisuudet

Hallitus vastaa tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus vastaa myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus on tilinpäätöstä laatiessaan velvollinen arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenani on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntoni. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai



virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytän ammatillista harkintaa ja säilytän ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistan ja arvioin väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelen ja suoritan näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankin lausuntoni perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostan käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäkseni suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta en siinä tarkoituksessa, että pystyisin antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioin sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teen johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teen hankkimani tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätökseni on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, minun täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessani lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntoni. Johtopäätökseni perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioin tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankin tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäkseni antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaan konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaan tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoin hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistan tilintarkastuksen aikana.

Tampereella 26.03.2024

Jarno Kuusisto

HT

Marvea Kodit Oy
Osoite: Hatanpään valtatie 26 A, 33100 Tampere
Kotipaikka: Pirkkala
y-tunnus: 3115106-3

Marvea Kodit Oy

TILINPÄÄTÖS

01.01.2023–31.12.2023

Sisältö	sivu
Konsernin tuloslaskelma	1
Konsernin tase	2-3
Emoyhtiö tuloslaskelma	4
Emoyhtiö tase	5-6
Liitetiedot	7-8
Allekirjoitukset	9
Tilinpäätösmerkintä	9

Marvea Kodit Oy
y-tunnus: 3115106-3

KONSERNITULOSLASKELMA

	01.01.2023–31.12.2023		01.01.2022–31.12.2022	
LIIEVAIHTO		541 825,34		3 040 289,27
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset		1 683 170,33		0,00
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		12 785 972,19		5 940 052,24
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-12 904 922,08		-6 947 383,07	
Ulkopuoliset palvelut	<u>-316,20</u>	-12 905 238,28	<u>-137 177,84</u>	-7 084 560,91
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	<u>-36 000,00</u>	-36 000,00	<u>-22 500,00</u>	-22 500,00
Poistot ja arvonalentumiset		0,00		-71 750,22
Liiketoiminnan muut kulut		<u>-122 016,68</u>		<u>-75 997,49</u>
LIIEVOITTO		1 947 712,90		1 725 532,89
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muilta	19 408,67		0,00	
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Muilta	<u>-290 667,56</u>	<u>-271 258,89</u>	<u>-114 140,61</u>	<u>-114 140,61</u>
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		1 676 454,01		1 611 392,28
Tuloverot				
Tilikauden verot	478,40		-324 878,81	
Laskennallisten verojen muutos	<u>-336 634,07</u>	<u>-336 155,67</u>	<u>0,00</u>	<u>-324 878,81</u>
TILIKAUDEN VOITTO		1 340 298,34		1 286 513,47

Marvea Kodit Oy
3115106-3

KONSERNITASE

	31.12.2023		31.12.2022	
VASTAAVAA				
Pysyvät vastaavat				
Sijoituskiinteistöt	13 400 000,00		0,00	
Aineelliset hyödykkeet	12 793 860,50		9 914 667,18	
Osakkeet ja osuudet	<u>482 727,82</u>	26 676 588,32	<u>0,00</u>	9 914 667,18
Pysyvät vastaavat yhteensä		26 676 588,32		9 914 667,18
Vaihtuvat vastaavat				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet	13 105,85		1 141,80	
Valmiit tuotteet	<u>1 393 012,46</u>	1 406 118,31	<u>1 395 309,20</u>	1 396 451,00
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	5 212,00		0,00	
Muut saamiset	2 544,01		48 584,00	
Siirtosaamiset	<u>532 912,62</u>	540 668,63	<u>57 437,85</u>	106 021,85
Rahat ja pankkisaamiset		<u>1 961 817,17</u>		<u>2 973 277,75</u>
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		3 908 604,11		4 475 750,60
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>30 585 192,43</u>		<u>14 390 417,78</u>

Marvea Kodit Oy
3115106-3

KONSERNITASE

	31.12.2023		31.12.2022	
VASTATTAVAA				
Oma Pääoma				
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		13 341 930,10		8 789 880,00
Edellisten tilikausien tulos		1 260 685,89		347 822,44
Tilikauden voitto		1 340 298,34		1 286 513,47
Oma Pääoma yhteensä		15 942 914,33		10 424 215,91
Vieras Pääoma				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	12 929 042,71		3 647 718,00	
Laskennallinen verovelka	336 634,07	13 265 676,78	0,00	3 647 718,00
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	213 911,41		114 588,00	
Saadut ennakot	13 761,80		0,00	
Ostovelat	932 823,53		13 942,95	
Muut velat	143 701,66		49 129,00	
Siirtovelat	72 402,92	1 376 601,32	140 823,92	318 483,87
Vieras Pääoma yhteensä		14 642 278,10		3 966 201,87
Vastattavaa yhteensä		30 585 192,43		14 390 417,78

Marvea Kodit Oy
y-tunnus: 3115106-3

TULOSLASKELMA

	01.01.2023–31.12.2023		01.01.2022–31.12.2022	
LIIKEVAIHTO		1 578 617,34		6 114 348,90
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset		1 735 093,31		0,00
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		1 963 945,31		-249 835,85
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-3 518 166,86		-4 021 734,53	
Ulkoiset palvelut	<u>-316,20</u>	-3 518 483,06	<u>-137 177,84</u>	-4 158 912,37
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	<u>-36 000,00</u>	-36 000,00	<u>-22 500,00</u>	-22 500,00
Liiketoiminnan muut kulut		<u>-122 016,68</u>		<u>-75 997,49</u>
LIIKEVOITTO		1 601 156,22		1 607 103,19
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot saman konsernin yrityksistä	72 348,46		113 320,58	
Muilta	18 471,96		0,00	
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Muilta	<u>-71 090,44</u>	19 729,98	<u>-114 221,87</u>	-901,29
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		1 620 886,20		1 606 201,90
Tuloverot				
Tilikauden verot	478,40		-324 878,81	
Laskennallisten verojen muutos	<u>-347 018,66</u>	-346 540,26	<u>0,00</u>	-324 878,81
TILIKAUDEN VOITTO		1 274 345,94		1 281 323,09

TASE

	31.12.2023		31.12.2022	
VASTAAVAA				
Pysyvät vastaavat				
Sijoituskiinteistöt	6 026 045,88		0,00	
Pysyvät vastaavat yhteensä		6 026 045,88		0,00
Vaihtuvat vastaavat				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet	13 105,85		1 141,80	
Valmiit tuotteet	<u>170,17</u>	13 276,02	<u>2 341 685,49</u>	2 342 827,29
Muu vaihto-omaisuus	<u>1 392 842,29</u>	1 392 842,29	<u>1 392 842,29</u>	1 392 842,29
Pitkäaikaiset saamiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	<u>7 880 290,00</u>	7 880 290,00	<u>7 582 718,00</u>	7 582 718,00
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	5 212,00		0,00	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	13 459,99		119 435,15	
Muut saamiset	2 544,01		48 584,00	
Siirtosaamiset	<u>0,00</u>	21 216,00	<u>6 025,21</u>	174 044,36
Rahat ja pankkisaamiset		<u>996 940,02</u>		2 908 378,63
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		10 304 564,33		14 400 810,57
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>16 330 610,21</u>		<u>14 400 810,57</u>

TASE

	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA		
Oma Pääoma		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	13 341 930,10	8 789 880,00
Edellisten tilikausien tulos	1 282 051,77	374 378,70
Tilikauden tulos	1 274 345,94	1 281 323,09
Oma Pääoma yhteensä	15 898 327,81	10 445 581,79
Vieras Pääoma		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	3 647 718,00
Laskennallinen verovelka	347 018,66	0,00
	<u>347 018,66</u>	<u>3 647 718,00</u>
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	114 588,00
Saadut ennakot	13 761,80	0,00
Ostovelat	5 536,26	2 969,86
Muut velat	48 235,00	49 129,00
Lyhytaikaiset velat saman konsernin yrityksille	15 997,04	0,00
Siirtovelat	1 733,64	85 263,74
	<u>85 263,74</u>	<u>140 823,92</u>
Vieras Pääoma yhteensä	432 282,40	3 955 228,78
Vastattavaa yhteensä	16 330 610,21	14 400 810,57

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteen

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu PMA:n pienyrityksiä koskevien PMA 1 ja 2-3 lukujen mukaisesti. Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Konserniyritysten keskinäiset tuotot ja kulut sekä saamiset ja velat sekä sisäinen voitonjako on eliminoitu.

Sijoituskiinteistöt

Konserni ja yhtiö on päättänyt soveltaa sijoituskiinteistöjensä arvostamiseen KPL 5:2b§ mukaista käyvän arvon mallia tilinpäätöksestä 31.12.2023 alkaen.

Laskennallisten verojen kirjaaminen

Laskennalliset verot ovat syntyneet sijoituskiinteistöjen käyvän arvon mallin soveltamisesta.

Konserniin kuuluvaa kirjanpitovelvollista koskevat tiedot

Yhtiö toimii emoyhtiönä konsernissa, jossa ovat sen lisäksi 100%:sesti omistetut tytäryhtiöt Asunto Oy Kangasalan Antintie, Asunto Oy Nokian Kynninkatu 14, Asunto Oy Kangasalan Harjunsalontie 18, Asunto Oy Kangasalan Harjunsalontie 20, Asunto Oy Kangasalan Harjunsalontie 22 ja Asunto Oy Hämeenlinnan Aurinkokatu 18.

Pitkäaikaiset lainat

Yhtiö on konsernin rahoituslainojen vakuudeksi on pantattu nimellisarvoltaan 1.500.000,00 panttikirjat. Lisäksi yhtiö on antanut erityis takauksen, yhteistakauksen konsernin rakenteilla olevien kiinteistöjen lainojen vakuudeksi.

	Emoyhtiö 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2022	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022
Veloista erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	0,00	0,00	25 091 519,93	0,00

Konsernin tilinpäätöshetkellä rakenteilla oleville yhtiöille on myönnetty yhteensä 20.338.000,00 euroa lainaa kiinteistöjen rakentamiseen. Kaikki lainat tullaan nostamaan kiinteistöjen rakentamisen aikana, tilinpäätöshetkellä lainoja on nostamatta 14.569.000,00 euroa.

Konsernilla on rahoituslaitoslainan suojaamiseen liittyen koronvaihtosopimuksia, joiden tavoitteena on suojautua vaihtuvakorkoiseen lainaan liittyvän korkotason vaihtelulta. Koronvaihtosopimukset astuvat voimaan kesäkuussa 2024 nimellispääoman ollessa 11.100.000€ ja sopimukset päättyvät kesäkuussa 2029. Sopimuksista maksetaan euribor 3kk perusteella ja peritään kiinteää 2,99% korkoa. Johdannaisten käypä arvo oli tilinpäätöshetkellä positiivinen 406.140€.

Yhtiöllä on 7.880.290,00 euron suuruiset lainasaamiset tytäryhtiöiltä. Saamiset tullaan konvertoimaan kunkin rakenteilla olevien kiinteistöjen sijoitetuksi vapaaksi omaksi pääomaksi kohteiden valmistuttua.

Yhtiön osakkeet

Yhtiö toteutti tilikaudella osakeannin, jossa merkittiin yhteensä 5938 uutta osaketta. Annin jälkeen yhtiöllä on 20 884 osaketta.

Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin. Yhtiön osakkeita koskevat yhtiöjärjestyksen lunastus- ja suostumuslausekkeet. Lunastuslausekkeen perusteella muilla osakkeenomistajilla on lunastusoikeus, jos osake vaihtaa omistajaa. Suostumuslausekkeen perusteella muu kuin yhtiön osakkeenomistaja tarvitsee osakkeen hankkimiseen luovutustoimi yhtiön hallituksen antaman suostumuksen.

Yhtiö on 22.11.2023 ylimääräisessä yhtiökokouksessa päättänyt osakeannin käynnistämisestä. Osakkeita merkitään enintään 6.153 kappaletta, arvoltaan 5.985.000,00€. Osakeanti on alkanut 1.1.2024 ja hallituksen tulee toteuttaa anti 31.10.2024 mennessä.

Tuloslaskelman liitetiedot

Liikevaihdon jakautuminen

	Emoyhtiö 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2022	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022
Omistusasuntojen tuotot ja kulut				
Vuokratuoto sijoituskiinteistöistä	541 625,34	427 239,96	541 625,34	427 239,96
Kiinteistöjen ylläpitokulut	135 024,83	103 237,71	135 024,83	103 237,71
Nettovuokratuotto	406 600,51	324 002,25	406 600,51	324 002,25

Vuokratuotot sisältyvät Marvea Kodit Oy liikevaihtoon. Kiinteistöjen ylläpitokulut sisältyvät tilikauden ostoihin

	Emoyhtiö 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2022	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022
Omistusasuntojen luovutusvoitot	0,00	1 578 702,42	0,00	1 598 673,86

Taseen Liitetiedot

Sijoituskiinteistöt

Yhtiön sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita yhtiö pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua tai niitä molempia. Sijoituskiinteistöt kirjataan alun perin hankintamenoon ja myöhemmin ne arvostetaan käypään arvoon. Transaktiomenot sisällytetään alkuperäiseen arvoon. Sijoituskiinteistöt on arvostettu yhtiön tekemien omien laskelmien perusteella. Yhtiön on omien laskelmiensa rinnalla pyytänyt ulkopuoliselta kiinteistöarvioitsijalta arvion, jota on käytetty hyödyksi arvon määrittämisessä. Yhtiön oma arvio sijoituskiinteistöjen käyvästä arviosta on muodostunut n.8% alhaisemmaksi verrattuna ulkopuolisen arvioitsijan arvoon.

Käyvän arvon muutoksista aiheutunut voitto on kirjattu tulosaikatuotteisesti omaan tilinpäätöserään nimeltä Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos. Keskenäiset/rakenteilla olevat kohteet on arvostettu alkuperäisillä hankintamenoilla.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon myöhemmistä muutoksista aiheutuvat voitot ja tappiot kirjataan tulosvaikutteisesti liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin sillä kaudella, jolla ne syntyvät.

Päättyneellä tilikaudella yhtiöllä on ollut sijoituskiinteistöissä kaksi valmista kiinteistöä.

Muutokset sijoituskiinteistöissä

	Emoyhtiö	Emoyhtiö	Konserni	Konserni
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Käypä arvo tilikauden alussa 1.1.	0,00	0,00	0,00	0,00
Siirto aineellisista hyödykkeistä sijoituskiinteistöihin	0,00	0,00	9 914 667,18	0,00
Siito vaihto-omaisuudesta sijoituskiinteistöihin	2 339 218,58	0,00	21 913,32	0,00
Hankinnoista aiheutuneet lisäykset	1 951 733,99	0,00	1 780 249,17	0,00
Voitot käypien arvojen muutoksista	1 735 093,31	0,00	1 683 170,33	0,00
Käypä arvo tilikauden lopussa 31.12.	6 026 045,88	0,00	13 400 000,00	0,00

Käyvän arvon arvostamiseen siirryttäessä konsernin omistama kiinteistökanta on käyty läpi ja luokiteltu uudelleen. Kaikki kohteet ovat sijoituskiinteistön määritelmän täyttäviä omaisuuseriä. Keskenäisiä/rakenteilla olevia kiinteistöjä ei ole luokiteltu sijoituskiinteistöiksi vaan ne on arvostettu todellisista hankintamenoistaan.

Yhtiö arvioi ajantasaisesti omistamiensa kiinteistöjen luokittelua sijoituskiinteistöksi. Arviointia tehdään erityisesti kunkin uuden kohteen valmistumishetkellä, jolloin pitkäaikaiseen vuokrauskäyttöön ja pitkäaikaista arvonnousua kerryttämään hankitut kiinteistöt luokitellaan luonteensa mukaisesti sijoituskiinteistöiksi ja arvostetaan käypään arvoon. Sijoituskiinteistöt -kriteeristön ulkopuolelle jäävät omistukset arvostetaan alkuperäisistä hankintamenoistaan ja ne esitetään luonteensa mukaisesti muissa taseen erissä.

Käyvän arvon mallia sovellettaessa ei enää kirjata poistoja. Kiinteistöjen käyvien arvojen muutokset voivat jatkossa aiheuttaa konsernin tulokseen vaihtelua.

Konsernin omistamien vuokrattavien kiinteistöjen käypä arvo on määritely vuosittain ulkopuolisen asiantuntijan toimesta ja yhtiön oman arvioinnin perusteella. Kiinteistöarvioinneissa on arvostusmenetelmänä 10 vuoden tuottoarvomenetelmä. Jäännösarvo 10 vuoden kassavirtakauden lopussa on laskettu pääomittamalla 11. vuoden nettotuotto. Sijoituskiinteistön käypä arvo muodostuu diskontatun kassavirtakauden sekä jäännösarvon kokonaisarvosta. Arvonmäärityksessä on käytetty 5%:n tuottovaatimustasoa ja diskonttorokona 7,1% tasoa.

Oman pääoman muutokset

Oma pääoma

	Emoyhtiö	Emoyhtiö	Konserni	Konserni
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
Vapaa oma pääoma	8 789 880,00	8 789 880,00	8 789 880,00	8 789 880,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	4 552 050,10	0,00	4 552 050,10	0,00
Osakeanti	13 341 930,10	8 789 880,00	13 341 930,10	8 789 880,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	13 341 930,10	8 789 880,00	13 341 930,10	8 789 880,00
Tulos edellisiltä tilikausilta 1.1.	1 655 701,79	748 028,72	1 634 335,91	721 472,46
Osingonjako	-373 650,02	-373 650,02	-373 650,02	-373 650,02
Tulos edellisiltä tilikausilta 31.12.	1 282 051,77	374 378,70	1 260 685,89	347 822,44
Tilikauden voitto	1 274 345,94	1 281 323,09	1 340 298,34	1 286 513,47
Vapaa oma pääoma yhteensä	15 898 327,81	10 445 581,79	15 942 914,33	10 424 215,91
Oma pääoma yhteensä	15 898 327,81	10 445 581,79	15 942 914,33	10 424 215,91

Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

Jakokelpoisen oman pääoman määrä on 15.898.327,81 euroa. Tilikauden voitto on 1.274.345,94 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 25,00 euroa/osake eli yhteensä 522.100,00 euroa. Loppuosa tilikauden voitosta siirretään voittovarojen tilille

Tilinpäätöksen allekirjoitukset

Tampere, 26.03.2024



Miikka Routama
Hallituksen puheenjohtaja



Heikki Käkönen
Hallituksen jäsen



Tommi Luosmala
Hallituksen jäsen



Olli-Pekka Suuripää
Hallituksen jäsen



Teemu Lahtinen
Hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Tampere, 26.03.2024



Jarno Kuusisto
HT