

Kaupparekisteri
Handelsregistret

Saapumispäivä
Ankomstdag 23.04.2025

Verohallinnosta saapuneet tiedot
Uppgifter inkomna från skatteförvaltningen

Yrityksen tiedot
Företagets uppgifter

Yritys- ja yhteisötunnus Företags- och organisationsnummer 3115106-3	Tilinpäätöksen kausi Bokslutsperiod <u>01.01.2024</u> - <u>31.12.2024</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 1.1.2024-31.12.2024. 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. Käsitkseni 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 soveltuvissa 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. Virheellisyksiä 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.
- Suunnittelen ja suoritan konsernin tilintarkastuksen hankkiakseni konsernitiilinpäätöstä koskevan tilintarkastuslausunnon laatimisen perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintayksiköjä koskevasta taloudellisesta informaatiosta. Vastaan konsernin tilintarkastusta varten suoritettavan tilintarkastustyön ohjauksesta, valvonnasta ja läpikäynnistä. 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 4.3.2025

Jarno Kuusisto

HT

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

Marvea Kodit Oy

TILINPÄÄTÖS

01.01.2024–31.12.2024

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

	01.01.2024–31.12.2024		01.01.2023–31.12.2023	
LIKEVAIHTO	1 110 710,19		541 825,34	
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	1 510 112,01		1 683 170,33	
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	12 912 062,34		12 785 972,19	
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-13 176 836,51		-12 904 922,08	
Ulkopuoliset palvelut	0,00	-13 176 836,51	-316,20	-12 905 238,28
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-36 000,00	-36 000,00	-36 000,00	-36 000,00
Poistot ja arvonalentumiset	0,00		0,00	
Liiketoiminnan muut kulut	-192 166,84		-122 016,68	
LIIKEVOITTO	2 127 881,19		1 947 712,90	
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muilta	54 258,13		19 408,67	
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Muilta	-625 087,02	-570 828,89	-290 667,56	-271 258,89
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	1 557 052,30		1 676 454,01	
Tuloverot				
Tilikauden verot	0,00		478,40	
Laskennallisten verojen muutos	-302 022,40	-302 022,40	-336 634,07	-336 155,67
TILIKAUDEN VOITTO	1 255 029,90		1 340 298,34	

Marvea Kodit Oy
3115106-3

KONSERNITASE

	31.12.2024		31.12.2023	
VASTAAVAA				
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet	5 095,30		0,00	
Sijoituskiinteistöt	44 530 000,00		13 400 000,00	
Aineelliset hyödykkeet	977 081,24		12 793 860,50	
Osakkeet ja osuudet	<u>128 358,99</u>	45 640 535,53	<u>482 727,82</u>	26 676 588,32
Pysyvät vastaavat yhteensä		45 640 535,53		26 676 588,32
Vaihtuvat vastaavat				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet	1 152,20		13 105,85	
Valmiit tuotteet	<u>170,17</u>	1 322,37	<u>1 393 012,46</u>	1 406 118,31
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	14 870,64		5 212,00	
Muut saamiset	1 665,62		2 544,01	
Siirtosaamiset	<u>225 757,36</u>	242 293,62	<u>532 912,62</u>	540 668,63
Rahoitusarvopaperit		1 000 000,00		0,00
Rahat ja pankkisaamiset		<u>2 706 261,52</u>		<u>1 961 817,17</u>
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		3 949 877,51		3 908 604,11
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>49 590 413,04</u>		<u>30 585 192,43</u>

Marvea Kodit Oy
3115106-3

KONSERNITASE

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
Oma Pääoma		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	16 511 180,10	13 341 930,10
Edellisten tilikausien tulos	2 078 884,23	1 260 685,89
Tilikauden voitto	1 255 029,90	1 340 298,34
Oma Pääoma yhteensä	19 845 094,23	15 942 914,33
Vieras Pääoma		
Pitkäaikainen		
Lainat omistusyhteisyrityksille	507 225,00	0,00
Lainat rahoituslaitoksilta	25 852 864,11	12 929 042,71
Laskennallinen verovelka	638 656,46	336 634,07
	26 998 745,57	13 265 676,78
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	671 475,98	213 911,41
Saadut ennakot	49 943,96	13 761,80
Ostovelat	538 613,24	932 823,53
Muut velat	1 411 918,98	143 701,66
Siirtovelat	74 621,04	72 402,92
	2 746 573,20	1 376 601,32
Vieras Pääoma yhteensä	29 745 318,77	14 642 278,10
Vastattavaa yhteensä	49 590 413,00	30 585 192,43

Marvea Kodit Oy
y-tunnus: 3115106-3

TULOSLASKELMA

	01.01.2024–31.12.2024		01.01.2023–31.12.2023	
LIKEVAIHTO	1 137 128,04		1 578 617,34	
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	1 766 463,80		1 735 093,31	
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	4 909 462,30		1 963 945,31	
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-6 081 042,48		-3 518 166,86	
Ulkopuoliset palvelut	0,00	-6 081 042,48	-316,20	-3 518 483,06
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-36 000,00	-36 000,00	-36 000,00	-36 000,00
Liiketoiminnan muut kulut	-192 166,84		-122 016,68	
LIKEVOITTO	1 503 844,82		1 601 156,22	
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot saman konsernin yrityksistä	0,00		72 348,46	
Muilta	49 968,75		18 471,96	
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Muilta	0,00	49 968,75	-71 090,44	19 729,98
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	1 553 813,57		1 620 886,20	
Tuloverot				
Tilikauden verot	0,00		478,40	
Laskennallisten verojen muutos	-353 292,76	-353 292,76	-347 018,66	-346 540,26
TILIKAUDEN VOITTO	1 200 520,81		1 274 345,94	

TASE

	31.12.2024		31.12.2023	
VASTAAVAA				
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet	5 095,30		0,00	
Sijoituskiinteistöt	14 106 767,92		6 026 045,88	
Pysyvät vastaavat yhteensä		14 111 863,22		6 026 045,88
Vaihtuvat vastaavat				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet	1 152,20		13 105,85	
Valmiit tuotteet	<u>170,17</u>	<u>1 322,37</u>	<u>170,17</u>	<u>13 276,02</u>
Muu vaihto-omaisuus	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1 392 842,29</u>	<u>1 392 842,29</u>
Pitkäaikaiset saamiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	<u>3 503 667,00</u>	<u>3 503 667,00</u>	<u>7 880 290,00</u>	<u>7 880 290,00</u>
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	13 673,16		5 212,00	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	74 794,54		13 459,99	
Muut saamiset	0,00		2 544,01	
Siirtosaamiset	<u>15 721,61</u>	<u>104 189,31</u>	<u>0,00</u>	<u>21 216,00</u>
Rahoitusarvopaperit		1 000 000,00		0,00
Rahat ja pankkisaamiset		<u>2 153 781,18</u>		<u>996 940,02</u>
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		6 762 959,86		10 304 564,33
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>20 874 823,08</u>		<u>16 330 610,21</u>

TASE

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
Oma Pääoma		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	16 511 180,10	13 341 930,10
Edellisten tilikausien tulos	2 034 297,70	1 282 051,77
Tilikauden tulos	1 200 520,81	1 274 345,94
Oma Pääoma yhteensä	19 745 998,61	15 898 327,81
Vieras Pääoma		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	0,00
Laskennallinen verovelka	700 311,42	347 018,66
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	0,00
Saadut ennakot	49 643,96	13 761,80
Ostovelat	21 755,10	5 536,26
Muut velat	253 161,50	48 235,00
Lyhytaikaiset velat saman konsernin yrityksille	68 074,09	15 997,04
Siirtovelat	35 878,40	1 733,64
Vieras Pääoma yhteensä	1 128 824,47	432 282,40
Vastattavaa yhteensä	20 874 823,08	16 330 610,21

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu PMA:n pienirytyksiä koskevien PMA 1 ja 2-3 lukujen mukaisesti. Konsernitiilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Konserniyriytysten 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 Kyyrinkatu 14, Asunto Oy Kangasalan Harjunsalontie 18, Asunto Oy Kangasalan Harjunsalontie 20, Asunto Oy Kangasalan Harjunsalontie 22 ja Asunto Oy Hämeenlinnan Aurinkokatu 18 sekä Asunto Oy Vuoreksen Betula 51,11 % omistuksella.

Pitkäaikaiset lainat

Yhtiö on konsernin rahoituslainojen vakuudeksi on pantattu nimellisarvoltaan 1.500.000,00 panttikirjat. Lisäksi yhtiö on antanut erityistakauksen, yhteistakauksen konsernin rakenteilla olevien kiinteistön lainojen vakuudeksi.

	Emoyhtiö	Emoyhtiö	Konserni	Konserni
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Veloista erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	0,00	0,00	23 090 580,52	25 091 519,93

Konsernin tilinpäätöshetkellä rakenteilla olavalle yhtiöille on myönnetty yhteensä 3.384.090,00 euroa lainaa kiinteistön rakentamiseen. Kaikki laina tullaan nostamaan kiinteistön rakentamisen aikana, tilinpäätöshetkellä lainoja on nostamatta 3.384.090,00 euroa. Lisäksi on nostamatta 920.000,00€ rakenusaikaista lainaa koskien kohdetta Asunto Oy Hämeenlinnan Aurinkokatu 12. Lainoilla tullaan nostamaan loppuun vuonna 2025.

Konsernilla on rahoituslaitoslainan suojaamiseen liittyen koronvaihtosopimuksia, joiden tavoitteena on suojautua vaihtuvakorkoiseen lainaan liittyvän korkotason vaihtelulta. Koronvaihtosopimukset astuivat 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 368.109€.

Yhtiöllä on 3.503.667,00 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 4114 uutta osaketta. Annin jälkeen yhtiöllä on 24 998 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 luovutustoimin yhtiön hallituksen antaman suostumuksen.

Yhtiö on 6.11.2024 ylimääräisessä yhtiökokouksessa päättänyt osakeannin käynnistämisestä. Osakkeita merkitään enintään 7.692 kappaletta, arvoltaan 5.999.760,00 €. Osakeanti on alkanut 1.12.2024 ja hallituksen tulee toteuttaa anti 31.10.2025 mennessä.

Tuloslaskelman liitetiedot

Liikevaihdon jakautuminen

	Emoyhtiö	Emoyhtiö	Konserni	Konserni
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Omistusasuntojen tuotot ja kulut				
Vuokratuotto sijoituskiinteistöistä	1 104 280,29	541 625,34	1 104 280,29	541 625,34
Kiinteistöjen ylläpitokulut	290 361,25	135 024,83	290 361,25	135 024,83
Nettovuokratuotto	813 919,04	406 600,51	813 919,04	406 600,51

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

	Emoyhtiö	Emoyhtiö	Konserni	Konserni
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Omistusasuntojen luovutusvoitot	0,00	0,00	0,00	0,00

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 omien laskelmiensa rinnalla pyytännyt ulkopuoliselta kiinteistöarvioitsijalta arvon, jota on käytetty hyödyksi arvon määrittämisessä. Yhtiön oma arvio sijoituskiinteistöjen käyvästä arviosta on muodostunut n.3,6% alhaisemmaksi verrattuna ulkopuolisen arvioitsijan arvoon.

Käyvän arvon muutoksista aiheutunut voitto on kirjattu tulosvaikutteisesti omaan tilinpäätöserään nimeltä Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos. Keskeneräiset/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.

Päätyneellä tilikaudella yhtiöllä on ollut sijoituskiinteistöissä kuusi valmista kiinteistöä.

Muutokset sijoituskiinteistöissä

	Emoyhtiö	Emoyhtiö	Konserni	Konserni
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Käypä arvo tilikauden alussa 1.1.	6 026 045,88	0,00	13 400 000,00	0,00
Siirto aineellisista hyödykkeistä sijoituskiinteistöihin	0,00	0,00	1 392 842,29	9 914 667,18
Siito vaihto-omaisuudesta sijoituskiinteistöihin	1 405 948,13	2 339 218,58	13 276 588,32	21 913,32
Hankinnoista aiheutuneet lisäykset	4 908 310,10	1 951 733,99	14 950 457,38	1 780 249,17
Voitot käypien arvojen muutoksista	1 766 463,80	1 735 093,31	1 510 112,01	1 683 170,33
Käypä arvo tilikauden lopussa 31.12.	14 106 767,91	6 026 045,88	44 530 000,00	13 400 000,00

Kaikki valmiit 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 pitkäaikaisesta arvonnoususta 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 määritelty vuosittain ulkopuolisen asiantuntijan toimesta ja yhtiön oman arvioinnin perusteella. Kiinteistöarvioinnissa on arvostusmenetelmänä 10 vuoden tuottoarvomenetelmä. Jäännösarvo 10 vuoden kassavirtakauden lopussa on laskettu pääomittamalla 11. vuoden nettuotto. Sijoituskiinteistön käypä arvo muodostuu diskontatun kassavirtakauden sekä jäännösarvon kokonaisarvosta. Arvonmäärittämisessä on käytetty 4,85%:n tuottovaatimustasoa ja diskonttokorkona 6,85% tasoa.

Oman pääoman muutokset

Oma pääöma

	Emoyhtiö	Emoyhtiö	Konserni	Konserni
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Vapaa oma pääöma	13 341 930,10	8 789 880,00	13 341 930,10	8 789 880,00
Sijoitetun vapaan oman pääöman rahasto 1.1.	3 169 250,00	4 552 050,10	3 169 250,00	4 552 050,10
Osakeanti				
Sijoitetun vapaan oman pääöman rahasto 31.12.	16 511 180,10	13 341 930,10	16 511 180,10	13 341 930,10
Tulos edellisiltä tilikausilta 1.1.	2 556 397,71	1 655 701,79	2 600 984,23	1 634 335,91
Osingonjako	-522 100,01	-373 650,02	-522 100,01	-373 650,02
Tulos edellisiltä tilikausilta 31.12.	2 034 297,70	1 282 051,77	2 078 884,22	1 260 685,89
Tilikauden voitto	1 200 520,81	1 274 345,94	1 255 029,90	1 340 298,34
Vapaa oma pääöma yhteensä	19 745 998,61	15 898 327,81	19 845 094,22	15 942 914,33
Oma pääöma yhteensä	19 745 998,61	15 898 327,81	19 845 094,22	15 942 914,33

Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääöman käytöstä

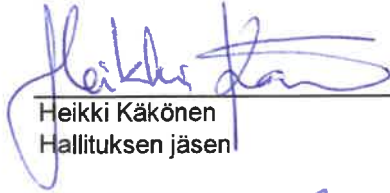
Jakokelpoisen oman pääöman määrä on 19.745.998,61 euroa. Tilikauden voitto on 1.200.520,81 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 25,00 euroa/osake eli yhteensä 624.950,00 euroa. Loppuosa tilikauden voitosta siirretään voittovarojen tilille.

Tilinpäätöksen allekirjoitukset

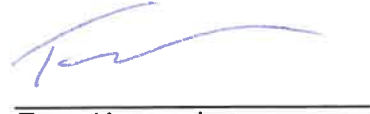
Tampere, 04.03.2025



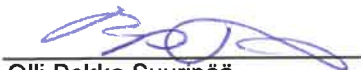
Miikka Routama
Hallituksen puheenjohtaja



Heikki Käkönen
Hallituksen jäsen



Tommi Luosmala
Hallituksen jäsen



Olli-Pekka Suuripää
Hallituksen jäsen



Teemu Lähtinen
Hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Tampere, 04.03.2025



Jarno Kuusisto
HT