



# **VILUSEN RINNE OY**

Y-tunnus 0155320-5

**TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS  
TILIKAUDELTA 1.1. - 31.12.2019**

## VILUSEN RINNE OY

Tilinpäätös 1.1. - 31.12.2019

	sivu
Sisällysluettelo	1
Hallituksen toimintakertomus	2
Rahoituslaskelma	9
Tuloslaskelma	10
Tase	11
Liitetiedot	12
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	17
Luettelo kirjanpito kirjoista ja tositelajeista ja niiden säilytystavoista	18

# VILUSEN RINNE OY

Puutarhakatu 8

33210 Tampere

y-tunnus 0155320-5

## TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2019

### 1. YHTIÖN TARKOITUS

Vilusen Rinne Oy:n yhtiöjärjestyksen toisen pykälän mukaan yhtiön toimiala on:

1. vuokrata asuntoja ja muita tiloja
2. omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja, asuinkiinteistöjä ja asunto-osakkeita sekä muita asuinkiinteistöihin liittyviä apu- ja vuokratiloja
3. yhtiö voi omistaa osakkeita tai olla jäsenenä sellaisissa yhteisöissä, jotka toimivat asumisen, isännöinnin, kiinteistönhoidon tai rakennuttamisen alalla. ”

Yhtiö toteuttaa yhtiöjärjestyksen toimialan mukaista toimintaa omistamalla asuinkiinteistöjä ja vuokraamalla niistä asuntoja Tampereella pääasiassa Kaukajärven ja Annalan kaupunginosissa.

Tampereen Vuokralosäätö sr on vastannut Vilusen Rinne Oy:n operatiivisesta toiminnasta, hallintopalveluista, vuokraus- ja asukaspalveluista sekä teknisestä kiinteistönpidosta, vuodesta 1970 alkaen.

Yhtiö noudattaa asuntojen vuokraamisessa samoja toimintaperiaatteita kuin Tampereen Vuokralosäätö sr. Säätiö toteuttaa tarkoitustaan tarjoamalla vuokra-asuntoja sosiaalisilla perusteilla asunnontarvitsijoille edullista vuokraa vastaan. Toimintaperiaatteiden toteutuminen ilmenee tarkemmin säätiön toimintakertomuksessa.

Tehtävien hinnoittelu perustuu omakustannusperiaatteeseen ja kustannukset jaetaan omistettujen neliöiden suhteessa. Tarkoituksena on ylläpitää yhtenäisiä toimintatapoja molemmissa yhteisöissä.

Vilusen Rinne Oy:n toimintaa hoidettiin vuoden aikana yhtiöjärjestyksen ja yhtiökokousten edellyttämällä tavalla sekä säätiön toimintaperiaatteiden mukaisesti.

### 2. HALLINTO

Tampereen kaupunki omistaa kaikki Vilusen Rinne Oy:n osakkeet. Yhtiö kuuluu Tampere-konserniin.

Vilusen Rinne Oy:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 10.4.2019.

Tampereen kaupunkia edusti controller Sami Suojanen (681 osaketta / koko osakemäärä).

Yhtiön hallituksen toimikausi on varsinaisten yhtiökokousten välinen aika.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 10.4.2019 valittiin yhtiöjärjestyksen mukaisesti hallituksen jäseniksi Anneli Kivistö, Seppo Rantanen, Pekka Anttila, Jouni Markkanen, Katja Nisumaa-Saarela, Kauko Ahmala ja Riitta Mäntymäki.

Hallitus on kokoontunut toimintakauden aikana 12 kertaa. Hallituksen jäsenet ovat osallistuneet kokouksiin 97,62%:sti. Kertomuskaudella hallituksen puheenjohtajana on toiminut Anneli Kivistö, varapuheenjohtajana Seppo Rantanen ja sihteerinä Aija Sundell 31.10.2019 asti ja Isto Jortikka 1.11.2019 alkaen.

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Satu Eskelinen.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa valittiin yhtiön tilintarkastajaksi seuraavaan yhtiökokoukseen asti tilintarkastusyhteisö KPMG Oy AB, päävastuullisena tilintarkastajana KHT, JHT Mari Säynätjoki Tampereen kaupungin nimeämänä sekä tilintarkastusyhteisö Tilintarkastus Lamberg Oy, päävastuullisena tilintarkastajana HT Hannu Lamberg asukkaiden nimeämänä.

Vilusen Rinne Oy:llä ei ole omaa organisaatiota eikä työntekijöitä.

### **3. VTS-KODIT**

Tampereen Vuokratalosäätiö sr, Vilusen Rinne Oy ja Asunto Oy Tampereen Atalan Metsätonttu muodostavat yhdessä VTS-kodit -yhteisön. Markkinoinnissa käytetään yhtenäistä nimeä VTS-kodit.

Vilusen Rinne Oy:n ja Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n hallituksen jäsenet ovat samat lukuun ottamatta asukasjäseniä. Säätiön toimitusjohtaja Satu Eskelinen toimii Vilusen Rinne Oy:n toimitusjohtajana.

### **4. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE JA SEN JÄLKEEN**

Yhtiön toiminta on vuoden aikana ollut vakaata, vaikka siinä on ollut muutamia erityismuutoksia muutama vuoteen verrattuna. Kuluneena vuonna yhtiö myi kaksi kiinteistöä, Hikivuorenkatu 22 A ja Ojavainionkatu 4. Lisäksi yksi uusi kiinteistö, Riipuksenkatu 2 (112 as) valmistui.

Taloudellisesti vuosi toteutui hieman talousarviota paremmin pääasiassa kasvaneen liikevaihdon takia. Muissa tuotoissa on Hikivuorenkadun myynnin tulosvaikutus. Käyttöaste nousi edellisestä vuodesta 98,3 %:iin (98,0 %).

Vilusen Rinne Oy:n toimintaan vaikuttavat samat asiat, joita on Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n toiminnassa on tehty kuluneen vuoden aikana. Nämä asiat on kuvattu tarkemmin säätiön toimintakertomuksessa, eikä niitä sisällytetä tähän.

Yhtiöllä ei ole omaa tutkimus- ja kehitystoimintaa, mutta se hyödyntää Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n tutkimus- ja kehitystoimintaa, mikä kohdistuu lähinnä kiinteistöjen elinkaaren ja ylläpidon hallinnan kehittämiseen. Tämä toteutetaan kehittämällä tietojärjestelmiä, kiinteistöhuollon menetelmiä ja prosesseja sekä osallistumalla Tampereen yliopiston sekä Tampereen kaupungin kehitysprojekteihin.

Tilikauden päättymisen jälkeen ei ole ilmennyt muita olennaisia toimintaan vaikuttavia tapahtumia.

### **5. ASUNTOJEN VUOKRAUS JA ASUKASTOIMINTA**

#### **Asuntojen vuokraus**

Asukasvalinnassa noudatettiin sosiaalista tarveharkintaa. Asukasvalinta toteutettiin sosiaalisen perustein arvataloissa sekä vapaarahoitteisissa taloissa. Asukkaaksi valittujen keskimääräiset bruttotulot olivat 1587 euroa. Voimassa olevien asuntohakemusten kokonaismäärä kasvoi edelleen tasaisesti koko vuoden edelliseen vuoteen verrattuna. Erityisasuttaminen mahdollisti 42 asunnon tarjoamisen erityisryhmille. Erityisasuttamisen tarjoamia asuntoja hylättiin runsaasti. Asumisneuvonta jatkui yhdessä ARA:n (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus), Tampereen kaupungin ja Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n kanssa ja tulokset olivat edelleen hyviä. Asumisneuvontaa päätettiin jatkaa toistaiseksi voimassa olevalla paikallisella yhteistyösopimuksella. VTS-kotien asukkaille toiminta jatkui

pääosin ennallaan, kuitenkin siten, että painopistettä siirrettiin enemmän ennaltaehkäisevään työhön.

	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>Asukkaita (kirjoilla)</b>	2240	2179	2317	2437
<b>Uusien asukkaiden keskimääräiset tulot €/kk</b>	1449	1530	1489	1587
<b>Asuntojen taloudellinen käyttöaste %</b>	97,23	96,80	97,95	98,27
<b>Asuntojen toiminnallinen käyttöaste % (voimassa olevat sopimukset kuukauden 1.päivä)</b>	99,46	99,68	99,58	98,57
<b>Asuntohakemuksia voimassa (VTS-kodit)</b>	2160	2492	3002	3475
<b>Kaikki sopimukset kpl (vaihdot + uudet)</b>	233	196	339	324
<b>Kokonaisvaihtuvuus %</b>	18,54	15,59	26,12	24,43
<b>Sisäisiä vaihtoja</b>	53	66	73	76
<b>Uudet sopimukset</b>	180	130	266	248
<b>Erityisryhmille asuntoja</b>	41	43	44	42

<b>Asukastoimikuntien lukumäärä</b>	20	21	22	26
<b>Asukastoimikuntien jäsenten lukumäärä</b>	155	127	99	93
<b>Asukaskoulutusten lukumäärä (VTS-kodit)</b>	17	18	17	22
<b>Osallistujia asukaskoulutuksiin (VTS-kodit)</b>	396	462	564	583

#### Asukastoiminta

- asukastoimikuntia tai vastaavia on Vilusen Rinteen taloissa 26 kpl (22 kpl).
- Asukasviesti ilmestyi 4 kertaa (3)
- AD -ryhmä kokoontui 10 kertaa (6)

Lisäksi Asukaspalvelut – osaston toimihenkilöt osallistuivat asukas- ja asukastoimikuntien kokouksiin ja eri työryhmien kokouksiin.

## 6. KIINTEISTÖINVESTOINNIT JA KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO

Vilusen Rinne Oy:n omistuksessa oli vuoden lopussa 24 kiinteistöä yhteensä 1326 asuntoa, yht. 74 747 asm<sup>2</sup>, keskipinta-ala 56 m<sup>2</sup>, rakennusten keskimääräinen ikä 31 v. Peruskorjaukset huomioiden oikaistu keski-ikä 19 v. Yhtiön kiinteistöt sijaitsevat Tampereella Kaukajärven kaupunginosassa.

#### Kiinteistöinvestoinnit

Vuonna 2019 valmistui yksi täydennysrakentamiskohde, Riipuksenkatu 2, 112 asuntoa. Lisäksi ryhdyttiin Persiljakatu 10:n (22 asuntoa) perusparannukseen siellä esiintyneiden sisäilma- ja kosteusvaurio-ongelmien vuoksi.

<b>2019</b>	<b>Loppulaskelman arvo tai arvioitu hankinta-arvo €</b>	<b>€/asm<sup>2</sup></b>
Riipuksenkatu 2 (L)	15 686 075	3 236
<b>2018</b>		
Kolunkatu (L)	9 862 615 €, 2867 €/m <sup>2</sup>	2 867

Yhtiö myi kaksi kiinteistöä: Hikivuorenkatu 22 A, 36 asuntoa ja Ojavainionkatu 4, 42 asuntoa. Hikivuorenkadun kauppa saatettiin loppuun keväällä 2019. Ojavainionkatu 4 kauppa saatetaan loppuun 30.4.2020 mennessä.

Hikivuorenkatu 22 B ja Hikivuorenkatu 20 suunniteltiin alun perin perusparannettavaksi, mutta päätettiin purkaa, koska perusparannuskustannus olisi ollut tarjoustensa perusteella liian korkea.

Kohteet ovat nyt uudelleensuunnittelussa ja toteutetaan uudisrakentamisena, joka myös lisää asuntomäärää.

<b>Investoinnit, t€</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Rakennukset	86,8	33,6	9 223,2	15 824,8
Kalusto	93,1	18,1	786,4	1 445,7
Keskeneräinen rakennustuotanto	179,8	5 296,3	5 983,1	-11 519,9
Maa-alueet	0,0	0,0	0,0	0,0
Vuosikorjaukset	1 140,8	1 351	3 780,4	1 998,5
<b>Investoinnit yhteensä</b>	<b>1 500,5</b>	<b>6 699,4</b>	<b>19 773,0</b>	<b>7 749,0</b>

VTS-kotien (Säätiö + Viri) kokonaisasuntomäärä yhteensä on 9281 kpl (ilman ryhmäkotiasuntoja 9117 kpl), asuntopinta-ala 530 324 asm<sup>2</sup>, keskipinta-ala 54 m<sup>2</sup>.

### Kiinteistöjen ylläpito

Virin kulutuslukuja	2019	2018
- Lämpöindeksi	33,6 kWh/Rm <sup>3</sup>	30,8 kWh/Rm <sup>3</sup>
- Keskimääräinen veden kulutus	118,8 l/asukas/vrk	116,1 /asukas/vrk
- Kiinteistösähkön ominaiskulutus	7,4 kWh/Rm <sup>3</sup>	6,2 kWh/Rm <sup>3</sup>

### Kiinteistöjen kunnossapito

Kiinteistöjen kunnossapitokorjauksia on tehty laaditun PTS-suunnitelman mukaisesti.

Korjauskulut olivat keskimäärin	2019	2018
	2,50 € / asm <sup>2</sup> / kk	4,44 € / asm <sup>2</sup> / kk
Yhteensä	1 998,5 t€	3 780,4 t€

### Kiinteistönhoito

Huoltoyhtiönä jatkaa Kartanon Kiinteistöpalvelut Oy. Kiinteistöhuollon kustannukset olivat keskimäärin 0,27 €/as m<sup>2</sup> (2018: 0,30 €/asm<sup>2</sup>).

Kiinteistösiivousta hoitaa Winclean Oy neljää kiinteistöä lukuun ottamatta, joiden siivouksen hoitaa Kartanon Puhtauspalvelut Oy Ylläpitosiivouksen kustannukset olivat keskimäärin 0,22 €/as m<sup>2</sup> (2018:0,21 €/asm<sup>2</sup>).

## 7. HENKILÖSTÖ

Vilusen Rinne Oy:llä ei ole omaa henkilöstöä vaan Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n henkilöstö tai alihankkijat hoitaa kaikki yhtiön palvelut ja toiminnot.

## 8. ARVIO TOIMINTAAN LIITTYVISTÄ RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Yhtiön riskinhallinta hoidetaan Tampereen Vuokratalosäätiö sr:ssä. Säätiöllä on riskienhallintaohjelma, jonka perusteella on tehty riskikartoitus. Kartoituksen mukaan merkittävät riskit on hyvin tiedostettu sekä turvaaviin ja ennalta ehkäiseviin toimiin on ryhdytty.

Säätiöllä on käytössä Hyvän johtamis- ja hallintotavan prosessi ja dokumentaatio sekä riskianalyysi, mitkä ovat yhdenmukaiset toisten kaupunkikonserniin kuuluvien yhteisöjen kanssa.

### **Strategiset riskit**

Vilusen Rinne Oy:n kiinteistöjen keskimääräisesti heikompi sijainti muihin vuokranantajiin verrattuna muodostaa käyttöasteriskin, mikäli vuokra-asuntojen kysyntä laskee kaupungin laidoilla.

Asukkaiden keskimääräinen pienituloisuus ja riippuvuus asumistuesta ja toimeentulotuesta muodostaa vuokranmaksukykyriskin, mikäli valtion ja kuntien kyky sosiaaliin tulonsiirtoihin heikkenee julkistalouden velkaantumisen myötä. Tämä johtuu siitä, että Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n sääntöjen edellyttämiä sosiaalisia periaatteita noudatetaan myös Vilusen Rinne Oy:n vuokraustoiminnassa.

### **Kiinteistöihin liittyvät riskit**

Yhtiö myi Tiinankuja / Tildankuja -kiinteistön kunnostettavaksi rakennusliikkeelle vuonna 2015. Yhtiö sai 2019 alustavan korvausvaatimuksen ostajalta (rakennusliike), koska rakennusliikkeen asiakkaat olivat peruneet kiinteistön kaupan sisäilmanoireiden takia. Asiasta neuvoteltiin ostajan kanssa vuoden 2019 aikana. Ostaja teki Vilusen Rinne Oy:lle kauppahinnanalennus- ja vahingonkorvausvaatimuksen, väittäen myyjän salanneen tietoja kaupan kohteen kunnosta. Vilusen Rinne kiisti korvausvaatimuksen, koska myyjä oli antanut kaikki tiedossaan olevat tiedot ja talot oli myyty sellaisenaan korjattavaksi. Ostaja on sittemmin toimittanut asiasta haasteen käräjäoikeudelle ja asian käsittely on kesken

### **Taloudelliset riskit**

Taloudellisista riskeistä suurin on korkoriski sekä alhainen omavaraisuusaste. Yhtiö suojautuu korkoriskiä vastaan koronvaihtosopimuksilla. Omavaraisuusastetta pyritään parantamaan taloudellisella toiminnalla ja kilpailutuksilla pienentämään hankintakustannuksia sekä tarvittaessa ylimääräisillä lainanlyhennyksillä.

### **Muut riskit**

Valtion asuntolainojen ja korkotukilainojen takaisinmaksuohjelmien takapainotteisuus muodostaa korjausvelkariskin samanaikaisesti kohoavien lainanlyhennysten ja kasvavan peruskorjaustarpeen kanssa.

Toiminnallisista riskeistä merkittävimpiä on toimialan markkinatilanne.

## **9. TALOUDELLINEN ASEMA JA KESKEISIMMÄT TALouden TUNNUSLUVUT**

Liikevaihto oli 10 358 101 € (9 605 884 €), ja kertaluontoisena tuottona Hikivuorenkatu 22:n myyntituotto 1 315 304 €. Yhtiön taloustilanne on ollut kertomuskauden aikana vakaa. Hikivuorenkatu 22A:n myynnin viivästyminen heikensi taloudellista käyttöastetta. Käyttöaste kuitenkin nousi ja koko vuoden keskiarvo oli 98,27 % (97,95 %). Kokonaisvaihtuvuus laski 24,4 %:iin (26,1 %), mikä johtuu pääasiassa siitä, että perusparannuksista johtuvia vaihtoja oli olennaisesti vähemmän kuin edellisenä vuonna. Maksuvalmius on sama kuin edellisenä vuonna, quick ratio 2,9 (2,9). Tehtyjen täysien poistojen lisäksi yhtiö käyttää asuintalovarausta tuloksen tasaukseen. Kuluneena vuonna asuintalovarausta käytettiin kiinteistöjen korjauskustannusten kattamiseen ja tehtiin uutta varausta, joiden nettomuutos oli varauksen lisäystä 1 419 766 € (edellisenä vuonna oli varauksen vähennys 380 110 €).



## 10. HALLITUKSEN ESITYS TULOSTA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 28 397,00 € (23,13 €) kirjataan voittovarain tilille ja että osinkoa jaetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymä enimmäisosinko vuodelta 2019, joka on 4 581 euroa.

## 11. TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Tampereen kaupungin väkiluvun kasvuun liittyy riski. Eri tahoilta saadut ennusteet poikkeavat toisistaan ja samaan aikaan tarjonta ja tarjoajien määrä kasvaa. Jos Tampereen kaupungin oma kasvuennuste ei toteudu, niin suureen kasvuun perustuva korkeampi asuntotuotannon määrä voi merkitä vuokrauksen vaikeutumista ja tyhjäkäynnin kasvua.

Hikivuorenkatu 20 suunnitellaan uudelleen, kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan n. 70-75 uutta asuntoa.

Ojavainionkatu 4:n (42 as) myynti saatetaan loppuun 30.4.2020 mennessä. Hikivuorenkatu 16 (36 as) perusparannus on suunniteltu aloitettavan 2020.

Annalan uudis- ja perusparannushankkeet ovat Vilusen Rinne Oy:n laajuuteen nähden huomattavan suuria hankkeita ja tulevat rasittamaan yhtiön maksuvalmiutta ja vakavaraisuutta merkittävästi. Vuokrataso tulee nousemaan yleistä vuokratason nousua enemmän, mutta vastaavasti asuntojen vuokrattavuus ja mukavuus paranevat sekä korjaustarve pienenee.

# Vilusen Rinne Oy

## RAHOITUSLASKELMA

		2019	2018
Varsinaisen toiminnan rahavirta			
Vuokraustoiminnasta saadut maksut	+	10 295 907,17	9 622 465,28
Muista tuotoista saadut maksut	+	1 737 303,52	0,00
Maksut vuokraustoiminnan kuluista	-	6 440 199,40	7 481 691,57
Varsinaisen toiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	+/-	5 593 011,29	2 140 773,71
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-	806 774,31	427 032,23
Saadut korot	+	26 914,68	20 645,74
Varsinaisen toiminnan rahavirta ( A )	+/-	4 813 151,66	1 734 387,22
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-	5 654 007,27	16 332 613,69
Investoinnit muihin sijoituksiin	-	61 920,00	37 620,18
Lainasaamisten takaisinmaksut	+	-1 495 070,09	860 156,11
Investointien rahavirta ( B )	+/-	-7 210 997,36	-15 510 077,76
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	+	4 500 000,00	15 761 805,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-	2 027 097,60	2 077 903,15
Rahoituksen rahavirta ( C )	+/-	2 472 902,40	13 683 901,85
Rahavarojen muutos ( A + B + C ) lisäys ( + ) / vähennys ( - )	+/-	75 056,70	-91 788,69
Rahavarat tilikauden alussa		41 451,78	133 240,47
Rahavarat tilikauden lopussa		116 508,48	41 451,78
		75 056,70	-91 788,69

	EUR	01/01/2019 - 31/12/2019	01/01/2018 - 31/12/2018
<b>LIKEVAIHTO</b>			
Vuokrat		9 905 341,05	9 217 433,36
Käyttökorvaukset		452 760,24	388 450,21
<b>LIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>		<b>10 358 101,29</b>	<b>9 605 883,57</b>
<b>MUUT TUOTOT</b>		<b>1 315 303,52</b>	<b>0,00</b>
<b>HENKILÖSTÖKULUT</b>			
Palkat ja palkkiot		-24 430,00	-15 390,00
<b>HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ</b>		<b>-24 430,00</b>	<b>-15 390,00</b>
<b>POISTOT</b>		<b>-2 814 722,08</b>	<b>-2 117 927,22</b>
<b>KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT</b>			
Hallinto		-1 353 903,44	-732 727,61
Käyttö ja huolto		-316 632,41	-287 906,46
Ulkoalueiden huolto		-168 316,65	-160 767,28
Siivous		-263 986,85	-254 353,62
Lämmitys		-822 619,53	-833 275,90
Vesi ja jätevesi		-482 985,27	-398 912,99
Sähkö		-248 833,94	-212 068,17
Jätehuolto		-134 714,46	-129 344,17
Vahinkovakuutukset		-30 104,12	-26 895,78
Vuokrat		-409 649,44	-371 525,85
Kiinteistövero		-326 655,44	-244 578,24
Korjaukset			
Muuttokorjaukset		-409 965,56	-454 251,38
Huoneistokorjaukset		-477 828,21	-586 786,29
Yleiset tilat		-117 815,85	-573 625,46
Rakennusten rakenteet		-829 272,68	-722 690,45
Ulkoalueet		-125 653,10	-258 472,56
LVI-järjestelmät		-105 487,35	-1 059 277,20
Sähkö- ja tietojärjestemät		-64 481,24	-212 449,21
Ilkivaltakorjaukset		-12 990,57	-11 343,25
Muut korjaukset ja hankinnat		-145 327,22	-177 899,18
Päiväkodit, liiketilat ja varastot		-96,31	0,00
Oikaisuerät		290 432,60	276 426,92
<b>Korjaukset yhteensä</b>		<b>-1 998 485,49</b>	<b>-3 780 368,06</b>
Luottotappiot		-33 866,26	-21 558,22
<b>KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>		<b>-6 590 753,30</b>	<b>-7 454 282,35</b>
<b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>		<b>2 243 499,43</b>	<b>18 284,00</b>
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>			
Rahoitustuotot		26 914,68	20 679,58
Rahoituskulut		-815 152,26	-419 050,45
<b>RAHOITUSTUOTOT JA KULUT YHTEENSÄ</b>		<b>-788 237,58</b>	<b>-398 370,87</b>
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TP-SIIRTOJA</b>		<b>1 455 261,85</b>	<b>-380 086,87</b>
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRROT</b>			
Asuintalovarauksen muutos		-1 419 765,65	380 110,00
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ</b>		<b>-1 419 765,65</b>	<b>380 110,00</b>
Tilikauden verot		-7 099,20	0,00
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>		<b>28 397,00</b>	<b>23,13</b>

	EUR	31.12.2019	31.12.2018
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>			
Liittymismaksut		847 853,25	806 370,63
Rakennukset ja rakennelmat		65 589 199,27	52 411 391,07
Koneet ja kalusto		2 318 272,15	1 285 878,51
Enn.maksut ja keskener.hankinnat		208 126,16	11 728 027,59
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>		<b>68 963 450,83</b>	<b>66 231 667,80</b>
<b>Sijoitukset</b>		<b>305 689,36</b>	<b>243 769,36</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>69 269 140,19</b>	<b>66 475 437,16</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
Vuokrasaamiset		120 924,87	118 467,52
Saamiset saman konsernin yhteisöiltä		10 103 127,92	8 608 057,83
Muut saamiset		66 187,58	69 894,98
Siirtosaamiset		75 129,40	13 007,20
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>		<b>10 365 369,77</b>	<b>8 809 427,53</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>		<b>116 508,48</b>	<b>41 451,78</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>10 481 878,25</b>	<b>8 850 879,31</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>79 751 018,44</b>	<b>75 326 316,47</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>Oma pääoma</b>			
Osakepääoma		114 535,98	114 535,98
Edell.tilik.voitto/tappio		-23 815,91	-23 839,04
Tilikauden voitto/tappio		28 397,00	23,13
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>119 117,07</b>	<b>90 720,07</b>
<b>Varaukset</b>		<b>13 163 605,65</b>	<b>11 743 840,00</b>
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>			
Lainat rahoituslaitoksilta		60 213 555,56	57 818 026,59
Velat saman konsernin yhteisöille		2 511 202,39	2 511 202,39
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>		<b>62 724 757,95</b>	<b>60 329 228,98</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>			
Lainat rahoituslaitoksilta		2 104 471,04	2 027 097,61
Saadut ennakot		576 717,88	149 415,64
Ostovelat		276 255,62	275 276,14
Velat saman konsernin yhteisöille		207 591,91	183 980,39
Muut velat		481 887,18	445 620,65
Siirtovelat		96 614,14	81 136,99
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>		<b>3 743 537,77</b>	<b>3 162 527,42</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>79 751 018,44</b>	<b>75 326 316,47</b>

# VILUSEN RINNE OY

## TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2019 LIITETIEDOT

### TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Vilusen Rinne Oy kuuluu Tampereen kaupungin muodostamaan kaupunkikonserniin. Konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa Tampereen kaupungin konsernihallinnosta.

#### Arvostusperiaatteet

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

### TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

#### Poistosuunnitelma

Vilusen Rinne Oy noudattaa poistosuunnitelmaa ja poistoperusteina käytetään EVL:n maksimipoistoja: rakennukset 4% ja koneet ja kalusto 25%.

#### Henkilöstöä ja toimielinten jäseniä koskevat liitetiedot

Yhtiöllä ei ole palkattua henkilökuntaa.

	31.12.2019	31.12.2018
Hallitukselle maksetut palkkiot	24 430,00	15 390,00
Palkat ja palkkiot yhteensä	<u>24 430,00</u>	<u>15 390,00</u>

Vuoden 2019 hallituspalkkiot sisältävät vuoden 2018 maksamatta jääneitä palkkioita 3 420€.

Tilintarkastuspalkkiot	11 036,00	9 209,68
------------------------	-----------	----------

#### Ostot saman konsernin yhteisöiltä

Tampereen kaupungin yhteisöt yhteensä	2 702 554,88	2 628 972,02
---------------------------------------	--------------	--------------

#### Edellisten tilikausien tietojen vertailukelpoisuus

Molempien vuosien tiedot ovat vertailukelpoisia.

### TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

#### Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

Liittymismaksut		
Kp-arvo 1.1.	806 370,63	772 660,46
Lisäykset/vähennykset	41 482,62	33 710,17
Kp-arvo 31.12.	<u>847 853,25</u>	<u>806 370,63</u>
Rakennukset		
Kp-arvo 1.1.	52 411 391,07	45 095 913,09
Lisäykset	15 824 784,28	9 223 211,50
vähennykset	-243 598,87	0,00
Tilikauden poistot ( 4%)	-2 403 377,21	-1 907 733,52
Kp-arvo 31.12.	<u>65 589 199,27</u>	<u>52 411 391,07</u>

**TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2019 LIITETIEDOT**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Koneet ja kalusto		
Kp-arvo 1.1.	1 285 878,51	709 715,16
Lisäykset	1 445 650,24	786 357,05
vähennykset	-1 911,73	0,00
Tilikauden poistot ( 25 % )	-411 344,87	-210 193,70
Kp-arvo 31.12.	<u>2 318 272,15</u>	<u>1 285 878,51</u>
Keskeneräiset hankinnat		
Kp-arvo 1.1.	11 728 027,59	5 744 944,61
Lisäykset/vähennykset	-11 519 901,43	5 983 082,98
Kp-arvo 31.12.	<u>208 126,16</u>	<u>11 728 027,59</u>
Osakkeet ja osuudet		
Kp-arvo 1.1.	243 769,36	139 708,22
Lisäys	61 920,00	104 061,14
Kp-arvo 31.12.	<u>305 689,36</u>	<u>243 769,36</u>

**Omistus muissa yhteisöissä**

	Kotipaikka	Om.osuus	Oma pääoma	Tulos
Mummunkujan Pysäköinti Oy	Tampere	31,33 %	591 740,71	-12 202,22
Kaukajärviösuuskunta	Tampere	17,88 %		
Kiinteistö Oy Tampereen Keskiensparkki	Tampere	12,77 %		

**Kiinteistöjen verotusarvot**

49 443 074,59	43 750 424,00
---------------	---------------

**Saamiset Tampereen kaupungilta**

Konserni pankkisaaminen	10 103 127,92	8 608 057,83
-------------------------	---------------	--------------

**Siirtosaamiset**

Siirtosaamiset	63 783,90	0,00
Perintäsaamiset	11 311,66	12 973,36
Korkosaamiset	33,84	33,84
	<u>75 129,40</u>	<u>13 007,20</u>

**TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT****Oma pääoma**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
--	-------------------	-------------------

Osakepääoma	114 535,98	114 535,98
Kertyneet tappiot	-23 815,91	-23 839,04
Tilikauden voitto	28 397,00	23,13
	<u>119 117,07</u>	<u>90 720,07</u>

**Sidottu oma pääoma**

Osakepääoma 1.1.	114 535,98	114 535,98
Osakepääoma 31.12.	114 535,98	114 535,98

**Sidottu oma pääoma yhteensä**

114 535,98	114 535,98
------------	------------

## TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2019 LIITETIEDOT

### Vapaa oma pääoma

Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 1.1.	-23 815,91	-23 839,04
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 31.12.	-23 815,91	-23 839,04

<b>Tilikauden voitto</b>	28 397,00	23,13
--------------------------	-----------	-------

<b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>	<u>4 581,09</u>	<u>-23 815,91</u>
----------------------------------	-----------------	-------------------

<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<u><u>119 117,07</u></u>	<u><u>90 720,07</u></u>
----------------------------	--------------------------	-------------------------

### Jakokelpoinen vapaa oma pääoma

*Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta*

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta	-23 815,91	-23 839,04
Tilikauden voitto	28 397,00	23,13
	<u>4 581,09</u>	<u>-23 815,91</u>

### Tilinpäätössiirtojen kertymä

#### Asuintalovaraus

Kp-arvo 1.1.	11 743 840,00	12 123 950,00
Muutos	1 419 765,65	-380 110,00
Kp-arvo 31.12.	<u>13 163 605,65</u>	<u>11 743 840,00</u>

#### Pitkäaikaiset velat

##### Velat saman konsernin yhteisöille

Lainat Tampereen kaupungilta	<u>2 511 202,39</u>	<u>2 511 202,39</u>
	2 511 202,39	2 511 202,39

##### Velat muille

Rahoituslaitokset	<u>60 213 555,56</u>	<u>57 818 026,59</u>
	60 213 555,56	57 818 026,59

##### Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

	58 989 523,96	61 153 528,67
--	---------------	---------------

#### Lyhytaikaiset velat

##### Velat saman konsernin yhteisöille

Ostovelat	<b>31.12.2019</b> 207 591,91	<b>31.12.2018</b> 183 980,39
-----------	---------------------------------	---------------------------------

##### Velat muille

Lainat rahoituslaitoksilta	2 104 471,04	2 027 097,61
Saadut ennakot	576 717,88	149 415,64
Ostovelat	276 255,62	275 276,14
Muut velat	481 887,18	445 620,65
Siirtovelat	<u>96 614,14</u>	<u>81 136,99</u>
	<u>3 535 945,86</u>	<u>2 978 547,03</u>

## TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2019 LIITETIEDOT

### Siirtovelkojen olennaiset erät

Korkovelka	89 514,94	81 136,99
Verovelka	7 099,20	0,00
	<u>96 614,14</u>	<u>81 136,99</u>

### Saadut vakuudet

Vuokravakuudet (sisältyy lyhytaikaisiin velkoihin)	439 283,02	440 079,20
Saadut maksusitoumukset	243 537,24	262 445,56

## MUUT LIITETIEDOT

### Kiinnitykset ja annetut vakuudet

Panttikirjat yhteensä	80 852 354,24	80 852 354,24
Kiinnitykset omien velkojen vakuutena	77 932 819,00	77 932 819,00
Kiinnityksiä vapaana	2 693 221,00	2 693 221,00
Tonttivuokrien vakuudeksi luovutetut panttikirjat	226 314,24	226 314,24
Vakuudellisten lainojen määrä	50 792 095,26	46 936 784,99

Yhtiön muilla lainoilla on kaupungin myöntämä takaus.

### Koronvaihtosopimukset

Vilusen Rinne Oy suojaa pitkäaikaisessa vieraassa pääomassa olevien lainojen koroista aiheutuvaa kassavirtaa tulevaisuuden korkotason nousua vastaan. Mainitut lainat ovat alttiita korkoriskille, koska niiden viitekorkona on pääsääntöisesti vaihtuvakorkoinen 6 kuukauden euribor-korko. Suojaavat koronvaihtosopimuksien vastaanotettavat korot on kiinnitetty samaan 6 kuukauden euriboriin ja maksettavat korot on kiinteitä koko vaikutusajan. Koronvaihtosopimuksen yksinomainen käyttötarkoitus on suojata pitkäaikaista lainaposition Vilusen Rinne Oy:n taseessa yllättäviltä korkokannan vaihteluilta.

Voimassa olevien suojausten alkuperäinen pääoma on ollut 65 000 000,00 euroa ja niiden tilinpäätöshetken jäljellä oleva nimellisarvo on 50 500 000,00 euroa ja markkina-arvo on -5 326 958,52 euroa.

Voimassa olevien suojausten aikaisin alkamisvuosi on ollut 2015 ja sopimukset loppuvat vuosina 2025 ja 2028, 2029 ja 2034.

Nimellisarvo	50 500 000,00	52 000 000,00
Markkina-arvo	-5 326 958,52	-1 670 504,16

### Käyttö- ja luovutusrajoitus

Kiinteistöt yleensä ovat asuntotuotantolain nojalla käyttö- ja luovutusrajoituksena alaisia. Eo. rajoitteista vapaan käyttöomaisuuden kirjanpitoarvo on

7 212 410,53	7 867 138,99
--------------	--------------

Urakkasopimus: keskeneräisten hankintojen urakkaerävastuut

506 610,00	5 542 185,35
------------	--------------



## TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2019 LIITETIEDOT

### Korjausvelka kiinteistöistä

Korjausvelka, €	3 486 791,00	2 429 846,75
Korjausvelka, % jälleenhankintahinnasta	1,88 %	1,46 %

Korjausvelka on laskettu KTI Kiinteistöieto Oy:n suosittlemalla tavalla, missä uushankintahintana on käytetty 2.400 €/asm<sup>2</sup>.

Korjausvelkalaskelmaa on tarkennettu, että suunnitelmassa olevat korjaukset eivät vielä pienennä vaan valmiit korjaukset.

### VTS-kotien Pisteet Kotiin -asukasetujärjestelmän vastuu

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

Asukkailla oli 31.12.2019 käyttämättä n. 2,2 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 192 tuhatta euroa.

Käyttämättä olevat pisteet	2 243 225	3 393 901
Vastuu avoimena olevista pisteistä	191 988	290 469

### Tampereen kaupungilta vuokrattujen tonttien vuokravastuut

Kaikki vuokratut tontit on vuokrattu Tampereen kaupungilta pitkällä vuokrasopimuksilla. Tonttien jäljellä olevat vuokra-ajat päättyvät vuosina 2033-2078.

	13 057 173	13 338 475
--	------------	------------

## VILUSEN RINNE OY

### TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

#### HALLITUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tampereella 26. maaliskuuta 2020

\_\_\_\_\_  
Anneli Kivistö  
Puheenjohtaja

\_\_\_\_\_  
Seppo Rantanen

\_\_\_\_\_  
Kauko Ahmala

\_\_\_\_\_  
Katja Nisumaa-Saarela

\_\_\_\_\_  
Jouni Markkanen

\_\_\_\_\_  
Pekka Anttila

\_\_\_\_\_  
Riitta Mäntymäki

\_\_\_\_\_  
Satu Eskelinen  
toimitusjohtaja

#### TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Suorittamastamme tarkastuksesta on annettu tilintarkastuskertomus.

Tampereella \_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2020

Tilintarkastus Lamberg Oy Tilintarkastusyhteisö

KPMG Oy Ab Tilintarkastusyhteisö

\_\_\_\_\_  
Hannu Lamberg  
HT

\_\_\_\_\_  
Mari Säynätjoki  
KHT, JHT

Luettelo kirjanpito kirjoista ja tositteiden lajeista sekä säilytystavoista

Tasekirja	Erikseen sidottuna
Päivä- ja pääkirja	Sähköisessä muodossa
Reskontraerittelyt	ATK-listoina
Ostoreskontraositteet	Sähköisessä muodossa
Myyntireskontraositteet	Paperitositteena
Muistiotositteet	Paperitositteena
Liitetietositteet	Sähköisessä muodossa