

As. Oy Tampereen Luminaryll

2706309-5

Toimintakertomus ja tilinpäätös

Tilikausi 1.1.2024-31.12.2024

Sisällysluettelo

Toimintakertomus

Toimintakertomustiedot	1
Vastikerahoituslaskelma	6
Talousarviovertailu	9

Tilinpäätös

Tuloslaskelma	10
Tase	11
Liitetiedot	12
Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä	15

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	16
---	----

Tilinpäätöserittelyt ja aineistot

Tuloslaskelma tileittäin	17
Tase tileittäin	20
Tase-erittelyt	22

Toimintakertomus

As. Oy Tampereen LuminaryII

Tilikausi: 01.01.2024-31.12.2024

Y-tunnus	2706309-5	Asunto-osakkeet kpl	581 468
Kaupparekisteri	14.09.2015	Liikehuoneisto- ja muut osakkeet kpl	9 675
Katuosoite	Itsenäisyydenkatu 3	Asuinhuoneistoja kpl	136
	Tampere	Liike- ja muita huoneistoja kpl	1
Haettu alv-velvolliseksi	5,62 %	Autohallipaikat osakkeina kpl	51
Kotipaikka	Tampere		

Voimassaolevan yhtiöjärjestyksen pvm 27.7.2018

Tontin hallintaperuste	Oma		
Rakennustyyppi	Kerrostalo	Rakennusmateriaali	Teräsbetoni
Valmistunut	2018-2019	Kattotyyppi ja kate	Huopa
Kiinteistötunnus	837-116-273-16	Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Rakennusten lukumäärä	1	Ilmanvaihtojärjestelmä	LTO
Porraskäytävien lukumäärä	1	Hissit kpl	2
Kerrosluku	21	Antennijärjestelmä	Kaapeli TV
Tilavuus m3	43 300	Kaapeliyhtiö	DNA Oy
Kerrosala m2	12 281	Tietoliikenneyhteydet	
Huoneistoala, asunnot m2	8 083,0	Yhteinen laajakaista	DNA Oy
Huoneistoala, liiketilat m2	320,5		

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 17.4.2024.

Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiölain edellyttämät asiat. Lisäksi käsiteltiin seuraavat:

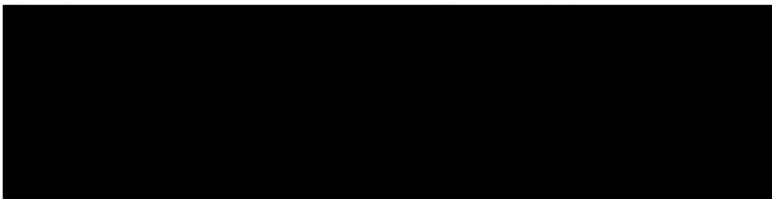
- Valtuutus yhtiön hallitukselle tarvittaessa yhtiön taloudellinen tilanne huomioiden peria osakkailta 1 -2 kuukauden ylimääräinen hoitovastike ja/tai 0,5 - 2 kuukauden ylimääräinen pääomavastike niiltä osakkailta, joilla on osuuksia taloyhtiön lainasta.
- Päätettiin rahastoida osakkaiden maksamat lainaosuudet ja tulouttaa pääomavastikkeet taloyhtiön kirjanpidossa
- Yhtiökokous valtuutti hallituksen, taloyhtiön lainojen korkokannan mahdollisesti muuttuessa, tarkistamaan ja muuttamaan uutta korkokantaa vastaavalla määrällä pääomavastikkeiden kertoimia lainojen maksukyvyn turvaamiseksi.
- Skanska Talonrakennus Oy:lle tehdyn vuosikorjauksia koskevan reklamaation jatkokäsittelyn osalta yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään mahdollisista oikeudellisista ja teknisistä jatkotoimista. Oikeudellisten tai teknisten jatkotoimien toteutuessa hallitus voi päättää ylimääräisten vastikkeiden perimisestä kustannusten kattamiseksi.
- Käsiteltiin ajankohtaiset tiedotusasiat

Vuoden 2023 yhtiökokouksessa on tehty päätös huoneiston C 109 hallintaan otosta - hallintaan otto on edelleen voimassa ja huoneisto on vuokrattuna taloyhtiön lukuun.

Hallitus

Nimi

Rooli Toimikausi



Hallitus kokoontui tilikaudella 7 kertaa.

Tilin-/toiminnantarkastajat

Tilintarkastusyhteisö Hooteem Oy

Varsinainen tilintarkastaja
Penttilä Antti-Jussi

Isännöinti ja kiinteistönhuolto

Isännöinti

Anu Lindgren
Treen Ammatti-isännöitsijät Oy

Kiinteistönhuolto

Kiinteistö Leke

Siivous

Pirkanmaan Raikas Linja Oy

Muut sopimukset

Kaapeli-tv ja laajakaista	DNA Oyj
Jätehuolto	Pirkanmaan Jätehuolto
Hissihuolto	Kone Oyj
Pumppaamot	Pumppumestarit Oy
Sprinklerjärjestelmä	Caverion Oy
Taloautomaatio	Fidelix Oy
Huoltokelkka	Simeri Oy
Muuntamo	Avitor Sähkö Oy
Varavoimakone	kW-Set Oy
Porrashuoneen matot	Lindström Oyj
Pysäköinnin valvonta	ParkkiPate Oy

Vakuutukset

LähiTapiola / Laaja kiint. täysarvovakuutus, vakuutusmeklarina toimii Howden Finland Oy

Lisäksi yhtiöllä on hallinnon ja oikeusturvavakuutukset sekä asukasturvavakuutus.

Kiinteistön täysarvovakuutus korvaa kiinteistölle tapahtuneet vahingot poislukien mahdolliset ikävähennykset. Kiinteistövakuutus ei korvaa osakkaan/asukkaan huoneistoa koskevia vahinkoja. Jokaisen tulee huolehtia oman huoneistonsa kotivakuutuksesta.

Pelastussuunnitelma

Pelastussuunnitelmassa on kerrottu mm. yhtiön turvallisuusjärjestelyistä ja yhteyshenkilöistä. Pelastussuunnitelma on luettavissa yhtiön asukassivuilla osoitteessa huoneistotieto.fi

Vastikkeet

Vastike	Kausi	
Hoitovastike 1 €/m2/kk	1.6.23- 5.2000	1.7.24-31.12.24 5.1000
Pysäköintivastike €/osake/kk	1.6.23- 0.0708	1.7.24-31.12.24 0.0550
Hoitovastike 1 alv €/m2/kk	1.6.23- 5.2000	1.7.24-31.12.24 5.1000
Pysäköintivastike alv €/osake/kk	1.6.23- 0.0708	1.7.24-31.12.24 0.0550
Viilennysvastike €/m2/kk	1.7.22-31.12.24 0.1000	
Viilennysvastike alv €/m2/kk	1.7.22-31.12.24 0.1000	
Alv-lisähoitovastike €/m2/kk	1.6.23-31.12.24 0.0000	
Pääomavastike A 1 €/osake/kk	1.6.23- 0.6200	1.7.24-31.12.24 0.5500
Pääomavastike C 2 €/osake/kk	1.6.23- 1.5700	1.7.24-31.12.24 1.0825

Pääomavastike A 1 alv €/osake/kk	1.1.24- 0.7688	1.7.24- 0.6820	1.9.24-31.12.24 0.6903
Pääomavastike C 2 alv €/osake/kk	1.1.24- 1.9468	1.7.24- 1.3423	1.9.24-31.12.24 1.3585
Vesivastike ennakko €/hlö/kk	1.7.22-31.12.24 20.0000		
Vesivastike ennakko al €/hlö/kk	1.7.22-31.12.24 20.0000		

Talousarvion toteutuminen ja selvitys olennaisista poikkeamista

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä. Talousarvio on toteutunut pääosin arvioidun mukaisesti. Sähkön kustannus on toteutunut alhaisempana kuin arvioitu, vaikka kulutus on noussut edelliseen vuoteen verrattuna, johtuen sähkön hinnan muutoksista. Korjauskustannuksia ovat nostaneet 15 krs:n vuotovahingon korjaustyöt.

Kulutustiedot

	2024	2023	2022	2021	2020
Lämmönkulutus kWh/m3/v	18.8	16.6	19.4	18.0	16.5
Vedenkulutus l/hlö/vrk	158	134	120	117	138
Sähkönkulutus kWh/m3/v	5.4	4.77	4.89	5.12	4.42

Tehdyt ja tulevat korjaukset

Tarkempi erittely tehdyistä ja tulevista korjauksista löytyy kunnossapitotarveselvityksestä. Vuoden 2024 aikana on uusittu henkilöhissin taajuusmuuttaja sekä huollettu huoneistoparvekkeiden parvekelasit. Muut korjaukset ovat olleet normaaleja huoltokorjauksia tai vuositakuukorjauksiin kuuluvia toimia.

Muut olennaiset tapahtumat tilikaudella

Taloyhtiöiden yhteistoimielin selvittää yhteiskäyttöautojen osalta tehtävää sopimusta.

Taloyhtiö on käyttänyt lakiasioissa Asianajotoimisto Jyrki Mantere Oy:tä vuositakuukorjausasioiden hoidossa.

Skanskan toimesta on tehty vuosikorjauksia, jotka ovat edelleen kesken. Tilikaudella toteutettiin huoltokirjan mukaisia käytön ja huollon toimia, joiden euromäärä selviää tarkemmin talousarviovertailusta.

Taloyhtiön hallitus on tallettanut pääomavastikkeiden kertymää määräaikaaisille tuottotileille korkeamman talletuskoron hyödyntämiseksi.

Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Vuosikorjausasioiden käsittely jatkuu Skanska Talonrakennus Oy kanssa.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Vuositakuukorjaukset ova edelleen kesken ja taloyhtiön hallitus jatkaa näiden osalta neuvotteluja Skanskan kanssa. Skanskan asettamasta rakennusaikaisesta vakuudesta on voimassa 25 % ja voimassaoloa on jatkettu tällä hetkellä 30.6.2025 asti.

Hallitus esittää vuosittain yhtiökokoukselle kunnossapitotarveselityksen sellaisista seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarpeista, joilla on olennainen merkitys huoneistojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakkailta perittäviin kustannuksiin.

Yhtiössä jatketaan normaalin asumisen, talouden ja kiinteistönpidon vakauttamista

Huoneistotietojärjestelmä

Asunto-osakkeiden osakeluettelon ylläpito on siirretty Maanmittauslaitokselle. Taloyhtiön asunto-osakkeita koskevat omistustiedot, panttaukset ja hallinnanrajoitukset kirjataan Maanmittauslaitoksen ylläpitämään sähköiseen rekisterijärjestelmään.

Yhtiökokouskutsut lähetetään osakkaille heidän Maanmittauslaitokselle ilmoittamaansa osoitteeseen.

Pääomavastikelainat

Yhtiöllä on pääomavastikelainaa tilinpäätöshetkellä yhteensä 18.056.030,20 €. Tarkempi erittely lainoista on tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Laina on Nordea Bank Oyj:ssä, tilinpäätöshetkellä kokonaiskorko on ollut 3,0290 % (euribor 12kk).

Lainojen lyhennyksiin, korkoihin ja kuluihin kerätään pääomavastiketta niiltä, jotka eivät ole maksaneet pois omaa lainaosuuttaan. Lainoista vastaa tilinpäätöshetkellä 305742,340 osaketta.

Lainaa lyhennetään 31.3. ja 30.9. Jos osakas haluaa maksaa lainaosuutensa, pyydetään häntä olemaan yhteydessä isännöintiin kuukautta ennen lyhennyspäivää. Lainaosuussuoritukset on tilinpäätöksessä rahastoitu ja pääomavastikkeet tuloutettu. Lainaan kohdistuvat lainaosuussuoritukset ja pääomavastikkeet käytetään lainan lyhentämiseen.

Pysyvät rasitteet, kiinnitykset ja panttikirjat

Kiinnitykset ja rasitteet on esitetty liitetiedoissa.

Yhtiön rakennukseen ja tonttiin kiinnitettyjä panttikirjoja on yhteensä 43.022.210,00 €. Tarkempi erittely panttikirjoista on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 46.21 eur
kirjataan vapaan oman pääoman lisäykseksi ja että osinkoa ei jaeta.
Tampere 11.3.2025
Hallitus

Liitteet

Talousarviovertailu

Vastikerahoituslaskelmat

HOITOPUOLEN TULOT		
Vastikkeet	519 336,30	
Korkotuotot	1 181,42	
Muut kiinteistön tuotot	0,00	
Muut oikaisuerät	0,00	
Luottotappiot ja oikaisuerät	-38,32	
Tuotoista suor.alv (yhtiö)		
Tilitetyt kiint.inv. Palautukset		520 479,40
HOITOPUOLEN MENOT		
Kiinteistön hoitokulut	-557 380,00	
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	0,00	
Sähköautolataussähkö, laskutettu	4 921,34	
Korkokulut	0,00	
Muut rahoituskulut	0,00	
Vesivastikkeen alijäämän oikaisu 2023	-3 155,70	
Vakuutuskorvaukset	40 830,75	
	0,00	-514 783,61
NOSTETUT LAINAT		0,00
HOITOVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2024		5 695,79
HOITOVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 1.1.2024		39 680,24
HOITOVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ VUODELLE 2025		45 376,03

ALV -VASTIKE/ HOITOVASTIKE		
Alv-vastikkeet	0,00	
Suoritettava alv (osakastila)	-5 755,80	
Vähennettävä alv (osakastila)	5 247,68	
Asiantuntijapalkkiot		
Luottotapp. ja oik.erät	0,00	
ALV VASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2024		-508,12
ALV VASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 1.1.2024		21 015,69
ALV VASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ VUODELLE 2025		20 507,57

PÄÄOMAVASTIKE A1 TULOT		
Pääomavastikkeet	2 136 398,64	
Korkotuotot	7 219,41	
Lainaosuussuoritukset	1 091 119,82	3 234 737,87
PÄÄOMAVASTIKE A1 MENOT		
Lainan korot	-815 046,95	
Lainan lyhennykset	-1 074 576,24	
Muut vieraan pääoman kulut	-4,60	
Lainaosuuslyhennykset	-1 091 135,88	-2 980 763,67
PÄÄOMAVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2024		253 974,20
PÄÄOMAVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 1.1.2024		493 348,23
PÄÄOMAVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ VUODELLE 2025		747 322,43

PÄÄOMAVASTIKKEEN A1 ALV		
Alv pääomavastiketuetot (sis.alv)	22 166,16	
./ . Suoritettava alv (osakkaiden tilat)	-22 166,16	
POV ALV VASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2024		0,00
POV ALV VASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 1.1.2024		0,00
POV ALV VASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2025		0,00

PÄÄOMAVASTIKE C2 TULOT		
Pääomavastikkeet	168 022,18	
Korkotuotot		
Lainaosuussuoritukset	162 884,45	330 906,63
PÄÄOMAVASTIKE C2 MENOT		
Lainan korot	-16 025,18	
Lainan lyhennykset	-161 148,88	
Muut vieraan pääoman kulut	-4,60	
Lainaos.suoritusten oikaisu 2022		
Lainaosuuslyhennykset	-162 884,45	-340 063,11
PÄÄOMAVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2024		-9 156,48
PÄÄOMAVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 1.1.2024		13 667,20
PÄÄOMAVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ VUODELLE 2025		4 510,72

PÄÄOMAVASTIKKEEN C2 ALV		
Alv pääomavastiketuotot (sis.alv)	15 931,23	
./. Suoritettava alv (osakkaiden tilat)	-15 931,23	
POV ALV VASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2024		0,00
POV ALV VASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 1.1.2024		0,00
POV ALV VASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2025		0,00

PYSÄKÖINTIVASTIKE		
Pysäköintivastikkeet	17 708,22	
Pysäköintivastikekulut	-7 163,15	
PYSÄKÖINTIVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2024		10 545,07
PYSÄKÖINTIVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 1.1.2024		-1 216,65
PYSÄKÖINTIVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ VUODELLE 2025		9 328,42

SÄHKÖAUTONLATAUSVASTIKE		
Sähköautonlatausvastikkeet	4 921,34	
- laskutusta vastaava määrä on siirretty hoitovastikelaskelmasta		
Sähköautonlataussähkö	-4 921,34	
Sähköautonlatausvastikekulut	0,00	
SÄHKÖAUTONLATAUSVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2024		0,00
SÄHKÖAUTONLATAUSVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 1.1.2024		935,49
SÄHKÖAUTONLATAUSVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ VUODELLE 2025		935,49

VESIVASTIKE		
Vesivastikkeet	46 709,48	
Vesivastikekulut	-47 724,74	
VESIVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2024		-1 015,26
VESIVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 1.1.2024		-3 225,32
Vesivastike alijäämän oikaisu 2023		3 155,70
VESIVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ VUODELLE 2025		-1 084,88

VESIVASTIKKEEN ALV		
Suoritettava alv	-409,60	
Vähennettävä alv	393,54	
VESIVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2024		-16,06
VESIVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 1.1.2024		-1 605,56
VESIVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ VUODELLE 2025		-1 621,62

VIILENNYSVASTIKE		
Viilennysvastikkeet	4 298,81	
Viilennysvastikekulut	-6 033,02	
VIILENNYSVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2024		-1 734,21
VIILENNYSVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 1.1.2024		-4 751,10
VIILENNYSVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ VUODELLE 2025		-6 485,31

VIILENNYSVASTIKKEEN ALV		
Suoritettava alv	-25,05	
Vähennettävä alv	66,09	
VIILENNYSVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2024		41,04
VIILENNYSVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 1.1.2024		-1 012,87
VIILENNYSVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ VUODELLE 2025		-971,83

KOKONAISSYLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2024	817 817,02
-----------------------------------	------------

TARKISTUS KIRJANPITOON		
HOITOVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2024	45 376,03	
PÄÄOMAVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2024	751 833,15	
PÄÄOMAVASTIKKEEN ALV YLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2024	0,00	
ALV VASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2024	20 507,57	
PYSÄKÖINTIVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2024	9 328,42	
SÄHKÖAUTONLATAUSVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2024	935,49	
VESIVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2024	-1 084,88	
VESIVASTIKE ALV YLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2024	-1 621,62	
VIILENNYSVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2024	-6 485,31	
VIILENNYSVASTIKE ALV YLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2024	-971,83	
KOKONAISSYLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2024	817 817,02	
RAHOITUSOMAISUUS/VAIHTUVAT VASTAAVAT	1 144 170,09	
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA	-1 458 801,89	
./. Lainojen lyhytaikaiset osuudet	1 132 448,82	
TASEEN RAHOITUSASEMA 31.12.2024	817 817,02	

0,00

Talousarviovertailu 01.01.2024 - 31.12.2024

	Kuluva vuosi	Kuluva arvio	Tot. %	Erotus
Kiinteistön tuotot				
Hoitovastikkeet	537 044,52	537 043,91	100,00	0,61
Kulutusperusteiset vastikkeet	46 709,48	39 360,00	118,67	7 349,48
Erityisvastikkeet	9 220,15	13 818,00	66,73	-4 597,85
Kiinteistön tuotot yhteensä ***	592 974,15	590 221,91	100,47	2 752,24
Luottotappiot ja oikaisuerät				
Luottotappiot ja oikaisuerät	-38,32			-38,32
Tuotoista suoritettava alv	-6 190,45	-5 913,17	104,69	-277,28
Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä	-6 228,77	-5 913,17	105,34	-315,60
Kiinteistön hoitokulut				
Henkilöstökulut	-8 360,00	-8 000,00	104,50	-360,00
Hallinto	-45 990,72	-46 000,00	99,98	9,28
Käyttö ja huolto	-83 596,97	-79 000,00	105,82	-4 596,97
Ulkoalueiden hoito	-9 472,30	-7 000,00	135,32	-2 472,30
Siivous	-62 889,28	-64 000,00	98,26	1 110,72
Lämmitys	-88 601,38	-90 000,00	98,45	1 398,62
Vesi ja jätevesi	-41 021,28	-43 000,00	95,40	1 978,72
Sähkö	-40 731,81	-52 000,00	78,33	11 268,19
Jätehuolto	-15 711,38	-16 500,00	95,22	788,62
Vahinkovakuutukset	-7 418,39	-7 450,00	99,58	31,61
Kiinteistövero	-92 639,31	-92 000,00	100,69	-639,31
Korjaukset	-121 868,09	-60 000,00	203,11	-61 868,09
./ Saadut korvaukset	40 830,75			40 830,75
Hoitokulujen alv	5 707,31	4 976,42	114,69	730,89
Kiinteistön hoitokulut yhteensä ***	-571 762,85	-559 973,58	102,11	-11 789,27
HOITOKATE ***	14 982,53	24 335,16	61,57	-9 352,63
Poistot ja arvonalentumiset				
Rakennuksista ja rakennelmista	-1 496 676,64			-1 496 676,64
Poistot ja arvonalentumiset ***	-1 496 676,64			-1 496 676,64
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korkotuotot	8 400,83			8 400,83
Pääomavastikkeet	2 342 518,21			2 342 518,21
./ Pääomavastikkeiden alv	-38 097,39			-38 097,39
Lainaosuussuoritukset	1 254 004,28			1 254 004,28
./ Rahastoidut osuudet	-1 254 004,28			-1 254 004,28
Korkokulut	-831 072,13			-831 072,13
Muut rahoituskulut	-9,20			-9,20
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä **	1 481 740,32			1 481 740,32
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA ***	46,21	24 335,16	0,19	-24 288,95
Tilinpäätössiirrot				
Tilinpäätössiirrot yhteensä ***				0,00
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	46,21	24 335,16	0,19	-24 288,95

Tuloslaskelma tilikausi 01.01. - 31.12.

	010124-311224	010123-311223
Kiinteistön tuotot		
Hoitovastikkeet	537 044,52	521 771,54
Kulutusperusteiset vastikkeet	46 709,48	52 565,04
Erityisvastikkeet	9 220,15	17 992,32
Kiinteistön tuotot yhteensä ***	592 974,15	592 328,90
Luottotappiot ja oikaisuerät		
Luottotappiot ja oikaisuerät	-38,32	
Tuotoista suoritettava alv	-6 190,45	-8 788,65
Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä	-6 228,77	-8 788,65
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut	-8 360,00	-8 000,00
Hallinto	-45 990,72	-50 204,34
Käyttö ja huolto	-83 596,97	-79 030,94
Ulkoalueiden hoito	-9 472,30	-6 871,25
Siivous	-62 889,28	-62 189,01
Lämmitys	-88 601,38	-88 075,64
Vesi ja jätevesi	-41 021,28	-41 288,25
Sähkö	-40 731,81	-50 163,64
Jätehuolto	-15 711,38	-15 590,12
Vahinkovakuutukset	-7 418,39	-7 023,23
Kiinteistövero	-92 639,31	-90 878,75
Korjaukset	-121 868,09	-53 173,81
./ Saadut korvaukset	40 830,75	6 325,45
Muut hoitokulut		-57,30
Hoitokulujen alv	5 707,31	4 622,21
Kiinteistön hoitokulut yhteensä ***	-571 762,85	-541 598,62
HOITOKATE ***	14 982,53	41 941,63
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	-1 496 676,64	-1 497 476,63
Poistot ja arvonalentumiset ***	-1 496 676,64	-1 497 476,63
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	8 400,83	1 503,96
Pääomavastikkeet	2 342 518,21	2 365 023,21
./ Pääomavastikkeiden alv	-38 097,39	-38 437,07
Lainaosuussuoritukset	1 254 004,28	6 216 250,23
./ Rahastoidut osuudet	-1 254 004,28	-6 216 250,23
Korkokulut	-831 072,13	-872 509,37
Muut rahoituskulut	-9,20	-9,20
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä ***	1 481 740,32	1 455 571,53
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA ***	46,21	36,53
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	46,21	36,53

Tase tilikausi 01.01. - 31.12.

	31.12.2024	31.12.2023
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	7 561 863,06	7 561 863,06
Rakennukset ja rakennelmat	47 563 685,55	48 868 790,12
Koneet ja kalusto	574 716,20	766 288,27
Aineelliset hyödykkeet yhteensä ***	55 700 264,81	57 196 941,45
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ ***	55 700 264,81	57 196 941,45
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	31 093,59	60 427,70
Muut saamiset	181,13	1 038,81
Siirtosaamiset	3 802,74	3 231,36
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä ***	35 077,46	64 697,87
Saamiset yhteensä ***	35 077,46	64 697,87
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	1 109 092,63	874 616,16
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä ***	1 109 092,63	874 616,16
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ ***	1 144 170,09	939 314,03
VASTAAVAA	56 844 434,90	58 136 255,48

Tase tilikausi 01.01. - 31.12.

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	-2 500,00	-2 500,00
Rakennusrahasto	-18 435 590,00	-18 435 590,00
Lainanlyhennysrahasto	-20 023 785,87	-18 769 781,59
Ed.tilikausien voitto/tappio	-129,56	-93,03
Tilikauden voitto/tappio	-46,21	-36,53
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ ***	-38 462 051,64	-37 208 001,15
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	-16 923 581,38	-19 270 052,93
Muut velat	-15 325,07	-15 325,07
Pitkäaikainen yhteensä ***	-16 938 906,45	-19 285 378,00
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	-1 132 448,82	-1 275 722,72
Saadut ennakot	-80 844,84	-122 313,81
Ostovelat	-37 587,53	-42 080,06
Muut velat	-3 295,80	-8 872,17
Siirtovelat	-189 299,82	-193 887,57
Lyhytaikainen yhteensä ***	-1 443 476,81	-1 642 876,33
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ ***	-18 382 383,26	-20 928 254,33
VASTATTAVAA	-56 844 434,90	-58 136 255,48

Liitetiedot

As. Oy Tampereen LuminaryII

Tilikausi 1.1.2024-31.12.2024

Tilinpäätöksen laatimisessa noudatettu säännöstö

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) mikroyrityssäännösten mukaisesti.

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan johdonmukaisesti verotettavan tulon välttämisen edellyttämässä laajuudessa.

Tilikaudella on tehty seuraavat poistot:

Rakennukset, menojäännöspoisto 2,6706%

Rakennuksen koneet, menojäännöspoisto 25%

Poikkeukselliset erät

Ei poikkeuksellisia eriä.

Olennot tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Ei olennaisia tapahtumia tilikauden jälkeen.

Pitkäaikaiset lainat

Yhtiöllä on Nordea Bank Oyj:stä nostettu laina 131320-196929, joka päättyy 30.09.2041.

Lainan pääoma 31.12.2024 on 17.896.616,94 €.

Yhtiöllä on Nordea Bank Oyj:stä nostettu laina 131320-196937, joka päättyy 30.09.2026.

Lainan pääoma 31.12.2024 on 159.413,26 €.

Voimassa olevan lyhennyssuunnitelman mukaan yli viiden vuoden kuluttua erääntyvä vieras pääoma on 12.632.906,04 €.

Liitetietosite: LT2

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt sekä eläkevastuut

Nordea Bank Oyj:n lainan 131320-196929 ja lainan 131320-196937 vakuutena on kiinnityksiä yhteensä 43.022.210,00 euron arvosta.

Panttikirja (pankin hallussa) 405413/2.8.2016 1kpl á 20.351.380,00 €
Panttikirja (pankin hallussa) 405440/2.8.2016 1kpl á 20.351.380,00 €
Panttikirja (pankin hallussa) 405442/2.8.2016 1kpl á 677.250,00 €
Panttikirja (pankin hallussa) 405443/2.8.2016 1kpl á 1.642.200,00 €

Velat ja vastuusitoumukset

Sopimukset

As Oy Tampereen Luminary I:n, As Oy Tampereen Luminary II:n ja As Oy Kaivokulman välinen rasitesopimus koskien tonttien 837-116-273-16 ja 837-116-273-15 välisiä rasitteita on allekirjoitettu 20.12.2016 (korvaa 24.11.2015 allekirjoitetun rasitesopimuksen). Rasite on perustettu 18.1.2018.

Yhtiön ja Tampereen kaupungin kesken on 14.11.2016 allekirjoitettu ajolangan sijoittamissopimus koskien raitiotieliikenteen vaatimien ajolankojen sijoittamista.

Yhtiön ja As Oy Tampereen Luminary I:n kesken on 23.10.2018 allekirjoitettu hallinnanjakosopimus (korvaa sopijapuolten kesken 29.8.2016 allekirjoitetun hallinnanjakosopimuksen).

Yhtiö on allekirjoittanut 8.3.2016 sitoumuksen velvoitepaikoista yhtiön, Finpark Oy:n, As Oy Tampereen Luminary I:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kesken. Sitoumukseen perustuva rasitesopimus on allekirjoitettu 20.11.2018 ja rasite on perustettu 22.1.2019.

Yhtiön, As Oy Tampereen Luminary I:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kesken on 9.1.2017 allekirjoitettu sitoumus koskien yhtiön kaavavelvoitepaikkojen siirtämisestä mahdolliseen Tammelan keskitettyyn pysäköintilaitokseen.

As oy Tampereen Luminary I:n, As Oy Tampereen Luminary II:n ja As Oy Tullinaukion välinen rasitesopimus koskien tonttien 837-116-273-16 ja 837-116-273-10 välisiä rasitteita on allekirjoitettu 24.11.2015. Rasite on perustettu 18.12.2018.

As Oy Tampereen Luminary I:n ja Finnpark Oy:n kesken on solmittu pysäköintioikeussopimus 1.12.2018. Yhtiöllä on velvollisuus osallistua kustannuksiin hallinnanjakosopimuksen mukaisesti.

Arvonlisäverovelvollisuus

Arvonlisäveron palautusvastuu

Yhtiöllä on arvonlisälain tarkoittama arvonlisäveron tarkistusvastuu vuoden 2028 loppuun asti. Arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavassa käytössä ovat huoneistot LH8 ja C176.

Yhtiö on tehnyt arvonlisäverolain tarkoittamia kiinteistöinvestointeja:

Alv:n palautusvastuun määrä 31.12.2024 on 183.938,64 €
josta Lh 8 osuus (pov C) on 124.899,01 €
josta C176 osuus (pov A1) on 59.039,62 €

Osakashallinnassa olevien tilojen arvonlisäveron palautusvastuu on yhtiöjärjestyksen mukaan niiden tilojen kulloisellakin osakkailla, joiden huoneistoista kyseinen vähennys on tehty, vaikka huoneisto ei enää olisi arvonlisäverollisessa käytössä.

Yhtiön arvonlisäverollisuusaste on 31.12.2024 ollut 5,62%.

Liitetietotosite: LT3, LT4

Henkilöstö

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

Muut liitetiedot

Oman pääoman muutokset

	31.12.2024	Muutos	31.12.2023
Sidottu oma pääoma			
Osakepääoma	-2 500,00	0,00	-2 500,00
Rakennusrahasto	-18 435 590,00	0,00	-18 435 590,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	-18 438 090,00	0,00	-18 438 090,00
Vapaa oma pääoma			
Muut rahastot	-20 023 785,87	-1 254 004,28	-18 769 781,59
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-129,56	-36,53	-93,03
Tilikauden voitto/tappio	-46,21	-9,68	-36,53
Vapaa oma pääoma yhteensä	-20 023 961,64	-1 254 050,49	-18 769 911,15
Oma pääoma yhteensä	-38 462 051,64	-1 254 050,49	-37 208 001,15

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

As. Oy Tampereen LuminaryII

y-tunnus 2706309-5

Tampere ____/____ 20____

Anu Lindgren, isänn.

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu lausunto.

Tampere ____/____ 20____

Tilintarkastusyhteisö Hootem Oy
Antti-Jussi Penttilä, HT

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Tilinpäätös, toimintakertomus ja tilinpäätöksen erittelyt nidottuna
Päivä- ja pääkirja html-tiedostona
Kirjanpidon tositekuvat pdf- ja xml-tiedostoina
Tiliotteet pdf-tiedostona
Osakeluettelo pdf-tiedostona
Tapahtumaerittelypäiväkirja, huoneistoreskontra ja laskutuserittely html-tiedostona
Lainaosuuslaskelmat pdf-tiedostona

Aineiston säilytys

Aineisto säilytetään sähköisessä muodossa varmuuskopioineen vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta Tampereen Ammatti-isännöitsijät Oy:n arkistossa.

Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu perjantai 25. huhtikuuta 2025



Tilinpäätös 2024_lyhyt_allekirj_Luminary

II.pdf

(4370304 byte)
SHA-512: dd57a67a59f2b6a367b283bc5f82e3f691821
27c87ff043f61f67306c9ffb724e84e72d7fdbcfe78e5
82f98cb604a2724f1cae4356c3966052bdc3c2e8f920

Allekirjoitukset

26.3.2025 11.07.24 (CET)



Allekirjoitettu eID: iä (Finnish Trust Network)

29.3.2025 10.02.18 (CET)



Allekirjoitettu eID: iä (Finnish Trust Network)

26.3.2025 9.36.32 (CET)



Allekirjoitettu eID: iä (Mobiliivarmenne)

26.3.2025 9.26.39 (CET)



Anu Lindgren

Allekirjoitettu eID: iä (Mobiliivarmenne)

25.4.2025 14.38.36 (CET)



Antti-Jussi Penttilä

Allekirjoitettu eID: iä (Finnish Trust Network)



assently

Allekirjoituksen on sertifioinut Assently



Tilinpäätös 2024_lyhyt_allekirj_Luminary II.pdf

Tämän tosیتeen aitouden varmistaminen voidaan tehdä skannaamalla oheinen QR-koodi. Voit tehdä tämän myös käymällä

<https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

063f3657f0cc7acc36a53ce872c97e6ceed9037a7dad1753d2144a932e71cec0358926714a7189b3724834138523229a4f55032fd922a3b529449a46ae54e6a0



Tästä tosیتteesta

Tämä dokumentti on allekirjoitettu Assently-palvelulla. Sähköisesti tunnistetun allekirjoituksen katsotaan olevan sähköisesti varmennettu. Suomen laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista 1/9/2009 määrittää, että sähköinen allekirjoitus on yhtä pätevä kuin perinteinen fyysinen allekirjoitus.

Assently AB, Org Nr 556828-8442

Assently AB | Hölländargatan 20, 111 60 Tukholma