



Vuokra-asuntoja kotikäyttöön
VUOSIKERTOMUS
2016



TVT Asunnot Oy

YLEISTÄ

TVT Asunnot Oy on Turun kaupungin täysin omistama vuokra-asuntoja omistava ja hallinnoiva yhtiö. Se muodostaa konsernin tytä- ja osakkuusyhtiöineen.

Yhtiö kantaa vastuuta etenkin kaupungin sosiaalisesta vuokra-asumisesta. Se noudattaa toiminnassaan voimassa olevaa osakeyhtiölakia, aravalakia ja -asetusta sekä muuta toimintaa koskevaa lainsäädäntöä.

Yhtiö noudattaa omakustannuseriaatetta. Asuinhuoneistojen vuokrat määräytyvät asuinhuoneistokohtaisesti, asunnon sijainnin, kunnon ja varustetason mukaan ja muodostuvat kiinteistön hoitokuluista sekä koko yhtiön asuntokannan rakentamiseen ja peruskorjaamiseen ottamien lainojen koroista ja lyhennyksistä.

Omalle pääomalle omistaja on edellyttänyt muiden yleishyödyllisten asuntotoimijoiden tuottotavoitteisiin rinnastettavaa kohtuullista tuottoa.

Yhtiö on laatinut konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 2016.





Sisällys

| | |
|----|--|
| 4 | TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS |
| 7 | VUOSI 2016 |
| 8 | ASUINTALOKOhteet |
| 11 | HALLITUS |
| 12 | YHTIÖN TALOUS |
| 16 | KONSERNITILINPÄÄTÖS |
| 22 | RAKENNUTTAMINEN JA PERUSKORJAUSTOIMINTA |



Kansainvälisen talouden näkymät jäivät vaisuiksi vuonna 2016. Suomessa bruttokansantuote kasvoi 1,4 prosenttia. Talous kasvoi toista vuotta peräkkäin, mutta kasvu perustui pitkälti kotimaiseen kysyntään, erityisesti yksityisen kulutuksen kasvuun. Vuoden aikana käytiin neuvotteluja kilpailukyky sopimuksesta, joka parantaisi vientisektorin toimintaedellytyksiä ja tukisi luottamusta kotimaiseen talouspolitiikkaan. Palkansaajissa huolta herättivät kuitenkin sopimukseen sisältyvät heikennykset.

Turun seudulla vuoteen 2016 liittyi monia hyviä uutisia. Erityisesti telakan tilauskirjojen täyttyminen vaikutti myönteisesti alueen työllisyystilanteeseen ja antoi eväitä talouden elpymiseen. Yrityksille tehdyssä kyselyssä Turun seutu arvioitiin Suomen toiseksi vetovoimaisimmaksi alueeksi. Myönteisen rakennemuutoksen odotetaan

vauhdittavan alueen väestönkasvua. On arvioitu, että meriklusterin ja valmistavan teollisuuden työllisyysvaikutus olisi Varsinais-Suomessa kaikkineen jopa 30 000 henkilöä 2020-luvun puoliväliin mennessä.

Yksi alueen asukasmäärän kasvun edellytyksistä on riittävä asuntotarjonta. Kaupunginvaltuuston joulukuussa hyväksymän omistajapolitiikka-asiakirjan mukaan TVT Asuntojen asuntomäärä voi edelleen kasvaa siten, että yhtiön asuntokannan suhteellinen osuus Turun koko asuntokannasta säilyy nykytasolla tietyn vaihteluvälin sisällä. Kun huomioidaan Turun kasvutavoitteet ja TVT:n tarjontaan sopimattomista asunnoista luopuminen, uusia asuntoja tulisi tuottaa noin 300 vuodessa.

TVT Asunnot vastaanotti 2016 ennätysmäärän asuntohakemuksia. Hakemusmäärä kasvoi 27

prosenttia edellisvuodesta.

Yhtiötalouden kannalta asuntojen korkea käyttöaste on hyvä asia, mutta asuntojen liian vähäinen tarjonta nostaa vuokria niissä asunnoissa, joiden hinta ei määräydy omakustannusperiaatteen mukaan. Se voi aiheuttaa asunnonhakijoissa inhimillistä hätää.

Yhtiö on vuoden aikana jatkanut ponnisteluja uusien asuntojen aikaansaamiseksi. Julkisessa keskustelussa eniten huomiota saivat Ruusukorttelin ja Kunnallissairaalan tie 36-52 asema-kaavamuutosten valmistelu. Nyt on aika kiittää kaikkia, jotka ovat olleet edistämässä TVT:n mahdollisuuksia tuottaa lisää kohtuuhintaisia asuntoja, jotta myös heikommissa asemassa olevilla on mahdollisuus hyvälaatuiseen asumiseen.

Vuokria tarkistettiin maaliskuun alusta alkaen keskimäärin 0,3 prosenttia. Kustannuspaineista huolimatta tarkistus onnistuttiin pitämään maltillisena. Yli puoleen asunnoista ei tehty vuokratarkistusta lainkaan ja kaikissa asunnoissa korotus oli enintään 10 euroa kuukaudessa. Tarkistuksessa huomioitiin asuntojen vuokrattavuus ja tyhjäkäytöstä asukkaille aiheutuvan rasituksen minimoiminen.

Kustannusten nousua ja vuokrien tarkistuspainetta pyrittiin hillitsemään monin tavoin. Syksyllä käynnistettiin vuoden kestävä Vesikuuri-kampanja, jonka tarkoituksena on saada asukkaat tarkistamaan omia vedenkulutustottumuksiaan. Ensimmäisen kolmen kuukauden aikana veden-

kulutus väheni 4,4 prosenttia vuoden takaiseen verrattuna. Saavutettu säästö tulee asukkaan eduksi riippumatta siitä, sisältyykö vesi vuokraan vai veloitetaanko se käytön mukaan.

Turussa aloitettiin vuoden alussa biojätteen lajittelu kaikissa vähintään 20 asunnon asuinkiinteistöissä, mikä lisäsi TVT Asuntojen jätehuoltohuoltokustannuksia. Yhtiö sai kuitenkin jopa hieman yllättävästi säästöjä, kun asuintalokohteisesta paristojen keräyksestä luovuttiin yhteishallinnon asukasedustajien aloitteesta. Asukkaat katsoivat, että käytettyjen paristojen ja akkujen palauttaminen niitä myyviin liikkeisiin on kätevää eikä erillistä keräystä tarvita.

Asiakaspalvelun kehittäminen jatkui. Keväällä otettiin käyttöön mahdollisuus irtisanoa vuokrasopimus sähköisesti. TVT Asuntojen puhelinjärjestelmä uudistui kesällä osana Turun kaupungin palvelukanavien kehitystyötä. Järjestelmä ohjaa asiakkaita oikeisiin palveluihin ja parantaa palvelukokemusta huomioimalla henkilöstön tavoitettavuuden.

Syksyllä toteutetun asiakastyytyväisyystutkimuksen mukaan TVT Asuntojen asukkaiden tyytyväisyystaso on korkeampi kuin edellisessä tutkimuksessa kaksi vuotta sitten. Myös asukkaiden halukkuus suositella TVT Asuntojen kohteita on lisääntynyt. Erityisen tyytyväisiä oltiin vuokravalvontaan ja asumisneuvontaan. Tutkimus tuotti myös arvokasta tietoa, jonka pohjalta TVT Asunnot voi jatkaa asiakaspalvelun ja asuntotarjontansa kehittämistä.



Teppo Forss
toimitusjohtaja

VUOSI 2016



VESIKUURI

Järkevää vedenkäyttöä kotona

Vuosi 2016

AVAINLUVUT

| | |
|-------------------------|---------|
| Liikevaihto | 76 M€ |
| Liikevoitto | 12,5 M€ |
| Liikevoitto-% | 16,5 |
| Oman pääoman tuotto (%) | 6,7 |
| Omavaraisuusaste (%) | 21,2 |

HALLINTO

Yhtiön missio on ylläpitää ja edistää hyvinvointia asumisen keinoin sekä osaltaan edistää toimialueensa menestymistä.

Yhtiön tavoitteena on olla tyytyväisten ja hyvinvoivien asukkaiden sopimuskumppani. Se tarjoaa asukkaiden ja asiakkaiden odotuksia vastaavaa asumista. Toiminta perustuu miellyttävään ja turvalliseen asumiskokemukseen, ystävälliseen palveluun sekä tehokkaaseen ammattilaisten palvelutuotantoon. Tarkoituksena on ylläpitää ja kehittää ihmisten haluamia ja tarvitsemia koteja sekä asuinympäristöjä. Yhtiö on vastuullinen vuokranantaja ja rakennuskantansa hoitaja.

Tilivuoden aikana pidettiin varsinainen kevätyhtiökokous 10.5.2016. Se käsitteli normaalit yhtiökokousasiat.

Varsinaisina tilintarkastajina ovat toimineet KHT Riina Vähäpassi ja KPMG Oy Ab, KHT-yhteisö, päävastuullisena tarkastajana KHT, JHT Pertti Keskinen.

Yhtiön toimitusjohtajana toimi Teppo Forss. Työsuhteessa olevaa henkilökuntaa oli keskimäärin 47 henkilöä.

ASUINTALOKOhteet

ASUNTOJEN MÄÄRÄ

Yhtiön asuintalokohteita on eri puolilla Turun kaupunkia. Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden omistuksessa on 10 647 asuntoa. Huoneistoneitoita on yhteensä 595 000.

Lisäksi yhtiöllä on ollut välivuokrattuna Y-Säätiöltä 614 asuntoa. Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku on hoitanut asuntojensa vuokrauksen itse.

Asuntojen käyttöaste oli keskimäärin 98 % vuokrattavissa olevista asunnoista. Käyttöaste on säilynyt hyvällä tasolla.

Yhtiö hoiti myös Turun Osakehuoneistot Oy:n huoneistojen vuokraustoiminnan, taloushallinnon ja asuntojen isännöinnin.

ASUKKAAT

Yhtiön vuokraamissa asunnoissa asui yhteensä noin 19 500 asukasta. Asukasvalinnoissa on huomioitu sosiaalinen monipuolisuus ja viihtyvyytekijät.


Käytännön yhteistoiminta asumisasioissa tapahtui asukkaiden ja paikallisen huoltohenkilökunnan tai isännöitsijän välillä. Yhteistoiminnan parantamiseksi ja tiedottamisen apuna käytettiin asukkaille postitettavaa Kotimme-lehteä, yhtiön www-sivuja ja uusille asukkaille jaettavaa asukaskansiota.

YHTEISHALLINTO

Asuintalokohteiden omat asukastoimikunnat ovat toimineet vireästi. Asukastoimikuntien puheenjohtajille ja luottamushenkilöille järjestettiin kaksi yhteistapaamista. Syksyllä oli talousarvion esittely ja keväällä asukastoiminnan vaalitulaisuus.

Asukkailla on ollut käytettävissään asuintalokohteiden yhteistilojen lisäksi erityinen kokous- ja toimistotila osoitteessa Rauhankatu 14b.

Yhteistyötoimikunta, joka toimii yhteishallintolain mukaisena omistajan ja asukastoimikuntien välisenä yhteistyöelimenä, on kokoontunut kuusi kertaa.

A pink bicycle is parked on a stone ledge. It has a green mailbox with a yellow 'OK' logo on the front. A wooden basket filled with yellow marigolds and green foliage is attached to the front. A brown leather bag is hanging from the handlebars. The background shows a brick building and a grey utility pole.

TVT:n asukkaat huolehtivat
aktiivisesti asumisviihtyvyydestä
mm. kukkaistutuksin. Tämä
polkupyörä somisteineen löytyy
Jäkärän puistokadulta.



TVT:n asukasaktiiveille kesällä 2016 järjestämä kesäteatteriesitys Vaahteramäen Eemeli houkutti Vartiovuorelle runsain mitoin asukasaktiiveja.

HALLITUS

HALLITUKSEEN KUULUIVAT 10.5.2016 SAAKKA SEURAAVAT JÄSENET JA VARAJÄSENET:

Varsinaiset jäsenet

| | |
|-----------------------------|----------|
| Toni Eklund (puheenjohtaja) | (4 kok.) |
| Eila Hannula | (4 kok.) |
| Marjukka Parpola | (1 kok.) |
| Juhani Leppä | (3 kok.) |
| Olli A. Manni | (2 kok.) |
| Tuukka Simonen | (3 kok.) |
| Marja Vyyryläinen | (3 kok.) |
| Sirpa Nevalainen | (3 kok.) |
| Reijo Seppälä | (4 kok.) |

Henkilökohtaiset varajäsenet

| |
|-----------------|
| Seppo Blomqvist |
| Markku Muttonen |

Hallitus kokoontui toimikautensa aikana neljä kertaa.

HALLITUKSEEN 10.5.2016 ALKAEN KUULUVAT SEURAAVAT VARSINAISET JÄSENET JA VARAJÄSENET:

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Toni Eklund (puheenjohtaja) | (9 kok.) |
| Eila Hannula | (9 kok.) |
| Marjukka Parpola | (5 kok.) |
| Juhani Leppä | (8 kok.) |
| Olli A. Manni | (8 kok.) |
| Tuukka Simonen | (8 kok.) |
| Marja Vyyryläinen | (8 kok.) |
| Sirpa Nevalainen | (9 kok.) |
| Reijo Seppälä | (9 kok.) |

| |
|-----------------|
| Ari-Pekka Julin |
| Tuula Sellman |

Hallitus kokoontui toimikautensa aikana yhdeksän kertaa.

YHTIÖN TALOUS

EMOYHTIÖ

Vuokria tarkistettiin 1.3.2016 alkaen. Nousu oli keskimäärin 0,3 % vuositasolla.

Vanhaa asuintalovarausta purettiin 3 305 000 euroa (v. 2006) ja uutta varausta muodostettiin 7 690 400 euroa. Verotusperusteisten varausten nettomuutos tilikaudelta oli 4 385 400 euroa. Asuintalovarausta oli budjetoitu muodostettavaksi 1 082 000 euroa.

Saamiset kiinteistön tuotoista olivat emoyhtiössä tilikauden lopussa 1 332 625 euroa, 1 413 633 euroa vuonna 2015. Luottotappioihin on siirretty 285 160 euroa, 319 962 euroa vuonna 2015.

Yhtiöllä on omistajalta pääomalaina 28 000 000 euroa. Pääomalaina on esitetty tilinpäätöksessä osana omaa pääomaa.

Lainalle ei ole ennalta määriteltyä eräpäivää. Lisäksi lainantantajalla ei ole oikeutta vaatia lainan ennen aikaista takaisinmaksua. Pääoma saadaan muutoin palauttaa vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän. Lainan korko on 8 %. Korko ei saa kuitenkaan olla suurempi kuin aravalain (17.12.1993/1189) 15 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan määräytyvä tuotto. Korko ei myöskään voi olla enempää kuin korkojaksolta kertynyt yhtiön voitto ennen tilinpäätössiirtoja, veroja ja mainittua korkoa.

Korko voidaan maksaa vuosittain ainoastaan, jos maksettava määrä voidaan käyttää voiton-

jakoon yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan. Maksamatta jäänyt korko (kiinteä korko – todellinen korko) ei siirry maksettavaksi tulevina vuosina.

Pääoma ja korko saadaan maksaa yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella. Lainalla ei ole takausta eikä muuta vakuutta.

Vuoden 2016 lopussa yhtiöllä oli lainoja ilman pääomalainaa yhteensä 304 610 953 euroa (304 027 324 euroa vuonna 2015). Pääosa lainoista on Valtiokonttorin aravalainoja ja Turun kaupungin lainoja.

Lainoja lyhennettiin yhteensä 24 054 374 euroa.

Lainoista aiheutuvaa korkoriskiä on pyritty pienentämään käyttämällä uudisrakennus- ja perusparannuskohteiden rahoitukseen ARA:n korkotukilainoja, tekemällä kiinteäkorkoisia lainasopimuksia sekä tekemällä nykyisiin vaihtuvakorkoisiin lainoihin sekä tulevaan lainanottoon kohdistuvia koronvaihtosopimuksia. Näiden avulla on pyritty hyödyntämään vallitsevaa matalaa korkotasoa.

Poistosuunnitelma perustuu teknistaloudelliseen kulumiseen. Poistot koneista ja kalustosta ovat 25 % ja rakennuksista ja peruskorjauksista 4 % menojäännöksestä. Poistoja tehtiin yhteensä 14 098 893 euroa, 10 562 234 euroa vuonna 2015. Lisäksi v. 2015 tehtiin 745 992 euron ylimääräinen arvonalennuspoisto purettavaksi päätetyn rakennuksen osalta.

Emoyhtiön kiinteistöt olivat vakuutettuna Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjolassa.

| TUNNUSLUVUT | 2016 | 2015 | 2014 |
|-----------------------|------------|------------|------------|
| Liikevaihto € | 76 406 690 | 75 023 714 | 73 697 795 |
| Liikevoitto € | 12 574 645 | 16 354 823 | 15 587 256 |
| % liikevaihdosta | 16,5 | 21,8 | 21,2 |
| Oman pääoman tuotto % | 6,7 | 9,6 | 8,8 |
| Omavaraisuusaste % | 21,2 | 20,4 | 19,2 |



Halutulla Martin alueella sijaitseva Stålarminckatu 33 on täysin remontoitu kellarista ullakolle. Vuonna 1949 valmistuneet talot henkivät sympaattista kaupunkitunnelmaa.

TVT ASUNNOT OY MUODOSTAA KONSERNIN, SEN OMISTUKSESSA OVAT SEURAAVAT YHTIÖT:

| | | | |
|---------------------------------------|--------|-------------------------------|--------|
| Asunto Oy Amiraalistonkatu 9 | 100 % | Asunto Oy Turun Pernonpuisto | 40,0 % |
| *) Asunto Oy Skanssin | | Asunto Oy Turun Karjakuja 56 | 38,3 % |
| Kauppamies Turku | 100 % | Asunto Oy Tornikartio | 31,4 % |
| Turun Osakehuoneistot Oy | 100 % | Asunto Oy Talolankatu 6 | 28,6 % |
| Turun Palvelutilat Oy | 100 % | Haritun Huolto Oy | 28,0 % |
| - Kiinteistö Oy Turun Kulkurin Valssi | 100 % | Jäkärän Huolto Oy | 25,5 % |
| Kiinteistö Oy Puistovalkama | 69,6 % | Asunto Oy Käsityömestari | 24,6 % |
| Kiinteistö Oy Rukki | 52,0 % | Mesipolun Autokatos Oy | 23,5 % |
| Asunto Oy Ristisompa | 51,0 % | Pernon Huolto Oy | 20,1 % |
| Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku | 42,4 % | Kiinteistö Oy Paakarlanpuisto | 20,0 % |

*) Sulautuminen TVT Asunnot Oy:hyn vireillä.

| TUNNUSLUVUT | 2016 | 2015 | 2014 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Liikevaihto € | 80 187 451 | 78 271 905 | 76 661 867 |
| Liikevoitto € | 13 138 912 | 18 072 087 | 17 339 512 |
| % liikevaihdosta | 16,4 | 23,1 | 22,6 |
| Oman pääoman tuotto % | 5,6 | 9,4 | 9,0 |
| Omavaraisuusaste % | 22,0 | 21,8 | 20,6 |

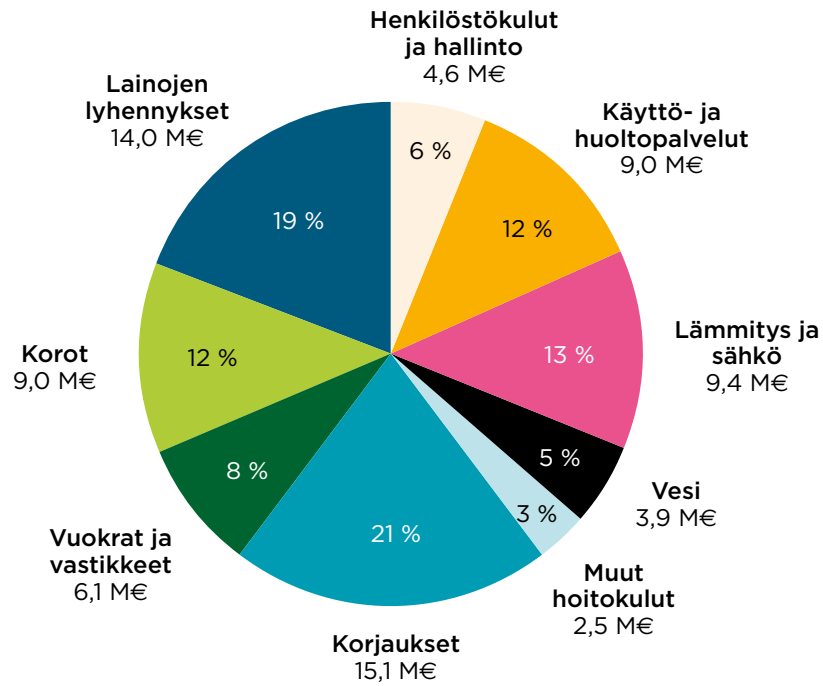
Koko konsernin saamiset kiinteistön tuotoista olivat vuoden lopulla 1 413 022 euroa, 1 496 007 euroa vuonna 2015.

Koko konsernilla oli lainoja yhteensä 317 941 856 euroa, 314 618 410 euroa vuonna 2015. Poistot olivat 14 985 780 euroa, 11 213 805 euroa vuonna 2015.

Emoyhtiö on antanut tytäryhtiölleen Turun Osakehuoneistot Oy:lle pääomalinan, jonka määrä oli vuoden lopussa 8 500 000 euroa. Laina-aika on vuoden 2022 loppuun ja korko 8,0 %. Velkaa voidaan lyhentää ennenaikaisesti velallisen haluamina määrinä.

Pääoma, korko ja viivästyskorko saadaan maksaa velallisen selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella. Pääoma saadaan palauttaa ja korkoa tai viivästyskorkoa maksaa vain siltä osin, kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän. Lainalle ei ole vakuutta.

MENOJAKAUMA



TULOS- LASKELMA

LIKEVAIHTO

| | KONSERNI 1.1.-31.12.2016 | KONSERNI 1.1.-31.12.2015 | EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2016 | EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2015 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Vuokrat | 78 555 916,83 | 76 649 969,05 | 74 808 835,55 | 73 453 907,20 |
| Käyttökorvaukset | 1 631 534,33 | 1 621 936,08 | 1 597 855,29 | 1 569 807,34 |
| Liikevaihto yhteensä | 80 187 451,16 | 78 271 905,13 | 76 406 690,84 | 75 023 714,54 |
| Muut kiinteistön tuotot | 1 037 856,88 | 955 716,59 | 1 147 091,88 | 992 129,28 |
| **** | 81 225 308,04 | 79 227 621,72 | 77 553 782,72 | 76 015 843,82 |
| Henkilöstökulut | | | | |
| Palkat ja palkkiot | 2 332 123,79 | 2 227 240,90 | 2 267 060,20 | 2 172 965,33 |
| Henkilösivukulut | | | | |
| Eläkekulut | 433 870,36 | 413 105,25 | 427 312,82 | 407 702,46 |
| Muut henkilösivukulut | 88 440,83 | 92 749,63 | 86 541,92 | 95 091,37 |
| *** | 522 311,19 | 505 854,88 | 513 854,74 | 502 793,83 |
| **** | 2 854 434,98 | 2 733 095,78 | 2 780 914,94 | 2 675 759,16 |
| Poistot ja arvonalentumiset | | | | |
| Suunnitelman mukaiset poistot | 14 985 780,21 | 11 213 805,31 | 14 098 893,29 | 10 562 233,88 |
| Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä | | 745 992,65 | | 745 992,65 |
| **** | 14 985 780,21 | 11 959 797,96 | 14 098 893,29 | 11 308 226,53 |
| Muut kulut | | | | |
| Kiinteistön muut hoitokulut | | | | |
| Hallinto | 1 882 445,03 | 2 048 067,97 | 1 793 921,06 | 1 940 676,82 |
| Käyttö- ja huolto | 4 256 060,71 | 4 299 587,87 | 4 118 176,23 | 4 180 490,36 |
| Ulkoalueiden huolto | 525 387,42 | 402 146,47 | 508 549,67 | 393 627,29 |
| Siivous | 1 894 247,79 | 1 894 098,89 | 1 828 513,83 | 1 822 880,41 |
| Lämmitys | 8 157 610,12 | 7 801 493,06 | 7 851 314,82 | 7 478 960,28 |
| Vesi- ja jätevesi | 3 970 046,18 | 3 879 295,65 | 3 896 103,44 | 3 794 814,29 |
| Sähkö | 1 656 923,55 | 1 734 198,84 | 1 587 018,05 | 1 635 751,09 |
| Jätehuolto | 2 158 318,38 | 1 983 175,29 | 2 098 037,88 | 1 922 044,95 |
| Vahinkovakuutukset | 495 193,18 | 496 768,25 | 466 171,26 | 463 809,88 |
| Vuokrat ja vastikkeet | 6 166 173,20 | 6 120 875,04 | 6 058 022,38 | 6 191 312,07 |
| Kiinteistövero | 1 733 253,44 | 1 725 268,64 | 1 659 267,37 | 1 648 402,12 |
| Korjaukset | 15 567 623,51 | 13 571 155,14 | 15 112 528,05 | 13 054 400,65 |
| Muut hoitokulut | 196 721,07 | 177 054,74 | 191 942,44 | 170 569,39 |
| Oman käytön arvonlisävero | 165 581,42 | 159 995,05 | 165 581,42 | 159 995,05 |
| *** | 48 825 585,00 | 46 293 180,90 | 47 335 147,90 | 44 857 734,65 |
| Luottotappiot | 304 223,49 | 337 020,78 | 285 160,42 | 319 962,73 |
| Muut kiinteistön kulut | 536 571,90 | 499 337,07 | 479 020,40 | 499 337,07 |
| **** | 49 666 380,39 | 47 129 538,75 | 48 099 328,72 | 45 677 034,45 |
| Osuus osakkuusyritysten voitosta | -579 800,00 | 666 897,84 | | |
| LIKEVOITTO (-TAPPIO) | 13 138 912,46 | 18 072 087,07 | 12 574 645,77 | 16 354 823,68 |

TULOS- LASKELMA

| | KONSERNI 1.1.-31.12.2016 | KONSERNI 1.1.-31.12.2015 | EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2016 | EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2015 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Rahoitustuotot ja -kulut | | | | |
| Korko- ja rahoitustuotot | 143 503,76 | 138 074,70 | 820 909,87 | 817 949,42 |
| Rahoitusvastikkeet | 103 367,88 | 104 978,52 | | |
| Korko- ja muut rahoituskulut | -9 199 656,51 | -10 367 012,04 | -9 010 108,42 | -10 197 008,28 |
| **** | -8 952 784,87 | -10 123 958,82 | -8 189 198,55 | -9 379 058,86 |
| VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILIN- PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA | 4 186 127,59 | 7 948 128,25 | 4 385 447,22 | 6 975 764,82 |
| Tilinpäätössiirrot | | | | |
| Verotusperusteisten varausten muutos | | | -4 385 400,00 | -6 975 753,00 |
| **** | | | -4 385 400,00 | -6 975 753,00 |
| Tuloverot | | | | |
| Laskennalliset verot | -950 747,20 | -1 421 192,80 | | |
| Muut välittömät verot | -22 055,28 | -55 346,37 | | |
| **** | -972 802,48 | -1 476 539,17 | | |
| Vähemmistöosuudet | -51 250,59 | -49 281,66 | | |
| TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO) | 3 162 074,52 | 6 422 307,42 | 47,22 | 11,82 |

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAAJUUS JA LASKENTAPERIAATTEET

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konserni- ja osakkuusyritykset ja se on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiön hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kohdistettu rakennuksiin ja rakennelmiin.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä keskinäiset saamiset ja velat on eliminoitu.

Vähemmistöosuudet on erotettu konsernin omasta pääomasta ja tuloksesta sekä esitetty omana eränään.

Osakkuusyritykset on yhdistetty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksesta on esitetty omana eränään ennen liikevoittoa.

TASE

VASTAAVA

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineelliset hyödykkeet

| | | | | |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Maa- ja vesialueet | 46 322 983,65 | 46 065 535,65 | 45 457 071,05 | 45 201 423,05 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 341 047 397,88 | 337 697 446,37 | 323 148 641,05 | 319 976 384,15 |
| Koneet ja kalusto | 250 220,86 | 278 118,89 | 218 776,09 | 245 193,21 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | 99 730,34 | 104 362,29 | 50 705,41 | 59 084,90 |
| Ennakkomaksut ja keskener. hank. | 13 848 629,17 | 9 375 835,67 | 4 445 253,65 | 8 561 627,22 |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä | 401 568 961,90 | 393 521 298,87 | 373 320 447,25 | 374 043 712,53 |

Sijoitukset

| | | | | |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Osuudet saman kons. yrityksissä | | | 11 300 332,14 | 11 291 583,01 |
| Osuudet osakkuusyhteisöissä | 7 335 000,09 | 7 914 800,09 | 3 509 556,25 | 3 509 556,25 |
| Muut osakkeet ja osuudet | 30 922 255,47 | 30 922 083,84 | 13 279 200,16 | 13 279 200,16 |
| Sijoitukset yhteensä | 38 257 255,56 | 38 836 883,93 | 28 089 088,55 | 28 080 339,42 |

Pysyvät vastaavat yhteensä

| | | | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 439 826 217,46 | 432 358 182,80 | 401 409 535,80 | 402 124 051,95 |
|----------------|----------------|----------------|----------------|

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

| | | | | |
|--------------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Pitkäaikaiset saamiset | | | | |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | | | 9 544 700,00 | 8 700 000,00 |
| Lyhytaikaiset saamiset | | | | |
| Saamiset kiinteistön tuotoista | 1 413 022,30 | 1 496 007,53 | 1 332 625,06 | 1 413 633,91 |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | 3 454 007,84 | 146 195,68 | 4 154 460,67 | 846 086,14 |
| Muut saamiset | 402 089,35 | 317 569,67 | 280 099,71 | 237 474,14 |
| Siirtosaamiset | 758 103,25 | 2 337 797,58 | 757 675,00 | 2 336 923,20 |
| Lyhytaikaiset saamiset yhteensä | 6 027 222,74 | 4 297 570,46 | 6 524 860,44 | 4 834 117,39 |
| Saamiset yhteensä | 6 027 222,74 | 4 297 570,46 | 16 069 560,44 | 13 534 117,39 |

Rahat ja pankkisaamiset

| | | | |
|--------------|--------------|------------|-----------|
| 2 608 232,06 | 1 596 140,89 | 281 930,74 | 72 221,05 |
|--------------|--------------|------------|-----------|

Vaihtuvat vastaavat yhteensä

| | | | |
|--------------|--------------|---------------|---------------|
| 8 635 454,80 | 5 893 711,35 | 16 351 491,18 | 13 606 338,44 |
|--------------|--------------|---------------|---------------|

VASTAAVAA YHTEENSÄ

| | | | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 448 461 672,26 | 438 251 894,15 | 417 761 026,98 | 415 730 390,39 |
|----------------|----------------|----------------|----------------|

TASE

VASTATTAVAA

OMA PÄÄOMA

| | | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Osakepääoma | 14 402 738,00 | 14 402 738,00 | 14 402 738,00 | 14 402 738,00 |
| Ylikurssirahasto | 995 999,83 | 995 999,83 | 995 999,83 | 995 999,83 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 593 873,32 | 593 873,32 | 593 873,32 | 593 873,32 |
| Edell. tilik. voitto/tappio | 46 162 412,91 | 39 740 105,49 | -503 292,51 | -503 304,33 |
| Tilikauden voitto(+)/tappio(-) | 3 162 074,52 | 6 422 307,42 | 47,22 | 11,82 |
| Pääomalaina | 28 000 000,00 | 28 000 000,00 | 28 000 000,00 | 28 000 000,00 |
| Oma pääoma yhteensä | 93 317 098,58 | 90 155 024,06 | 43 489 365,86 | 43 489 318,64 |

Vähemmistöosuudet

5 374 908,61 5 323 658,02

TILIPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Verotusperusteiset varaukset

56 007 455,15 51 622 055,15

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

| | | | | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Lainat rahoituslaitoksilta | 158 119 155,06 | 158 466 531,04 | 146 178 354,32 | 149 300 103,78 |
| Lainat saman konsernin yritt. | 141 771 192,86 | 134 110 545,32 | 140 947 222,04 | 133 228 872,59 |
| Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä | 299 890 347,92 | 292 577 076,36 | 287 125 576,36 | 282 528 976,37 |

Lyhytaikainen

| | | | | |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Lyhytaikaiset lainat | 15 805 839,38 | 19 962 903,06 | 15 239 706,67 | 19 420 917,15 |
| Lyhytaikaiset velat konserni | 12 075 238,95 | 10 600 780,57 | 7 199 307,77 | 9 830 778,93 |
| Saadut ennakot | 791 824,52 | 773 674,98 | 761 073,73 | 745 193,61 |
| Ostovelat | 4 690 182,60 | 3 002 245,28 | 2 986 910,14 | 2 948 509,41 |
| Muut velat | 3 769 134,66 | 3 786 940,98 | 3 699 943,03 | 3 557 451,23 |
| Siirtovelat | 1 400 872,21 | 1 674 113,21 | 1 251 688,27 | 1 587 189,90 |
| Laskennalliset verovelat | 11 346 224,83 | 10 395 477,63 | | |
| Lyhytaikainen vieras pääoma yht. | 49 879 317,15 | 50 196 135,71 | 31 138 629,61 | 38 090 040,23 |

Vieras pääoma yhteensä

349 769 665,07 342 773 212,07 318 264 205,97 320 619 016,60

VASTATTAVAA YHTEENSÄ

448 461 672,26 438 251 894,15 417 761 026,98 415 730 390,39

RAHOITUS-
LASKELMA

| | KONSERNI 31.12.2016 | KONSERNI 31.12.2015 | EMOYHTIÖ 31.12.2016 | EMOYHTIÖ 31.12.2015 |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | (1000 €) | (1000 €) | (1000 €) | (1000 €) |
| LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA | | | | |
| Myyntistä saadut maksut | 80 216 | 78 301 | 76 344 | 75 023 |
| Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut | 899 | 743 | 1 089 | 839 |
| Maksut liiketoiminnan kuluista | -50 696 | -48 255 | -50 754 | -46 795 |
| Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä | 30 419 | 30 789 | 26 679 | 29 067 |
| Maksetut korot ja maksut muista liiket. rah. kuluista | -9 601 | -10 538 | -9 421 | -10 368 |
| Saadut korot liiketoiminnasta | 143 | 138 | 821 | 803 |
| LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA | 20 961 | 20 389 | 18 079 | 19 502 |
| INVESTOINTIEN RAHAVIRTA | | | | |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -21 564 | -18 849 | -11 800 | -15 888 |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot | 30 | 327 | 30 | 172 |
| Myönnetyt lainat | | | | |
| Investoinnit muihin sijoituksiin | | | -9 | |
| INVESTOINTIEN RAHAVIRTA | -21 534 | -18 522 | -11 779 | -15 716 |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRTA | | | | |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | 28 200 | 18 134 | 24 638 | 15 674 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | -24 876 | -23 945 | -24 054 | -23 420 |
| Myönnetty lainaa | | | -884 | |
| Myönnettyjen lainojen takaisinmaksut | -15 | | 25 | 25 |
| Konsernitilien muutos | -1 724 | 4 496 | -5 815 | 3 893 |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRTA | 1 585 | -1 315 | -6 090 | -3 828 |
| RAHAVAROJEN MUUTOS | 1 012 | 552 | 210 | -42 |
| SULAUTUNEEN YHTIÖN RAHAVARAT | | | | |
| | | | | 37 |
| | | | | -5 |
| RAHAVARAT TILIKAUDEN ALUSSA | 1 596 | 1 044 | 72 | 77 |
| RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA | 2 608 | 1 596 | 282 | 72 |
| | 1 012 | 552 | 210 | -5 |

Stålarinkatu 33:n peruskorjatut asunnot valmistuivat jouluksi 2016. Vaaleat pinnat ovat tyylikkään raikkaat ja siistit.



RAKENNUTTAMINEN JA PERUSKORJAUSTOIMINTA

Vuoden 2016 syyskuussa alkoi kaksi kerrostaloa ja 114 asuntoa käsittävän uudiskohteen rakentaminen Skanssin alueelle osoitteeseen Bastioninkatu 3. Kohteen talojen on tarkoitus valmistua vuoden 2018 aikana. Maaliskuussa alkoi kaksi luhtitaloa ja 19 asuntoa käsittävän uudiskohteen rakentaminen osoitteeseen Suksikuja 1. Kohteen talot valmistuvat kesäkuussa 2017.

Vuoden 2016 tammikuussa valmistui Tähtiönkatu 4 perusparannus ja helmikuussa Stålarmininkatu 27 perusparannuksen toinen vaihe. Stålarmininkatu 33 perusparannus alkoi vuoden 2016 alussa ja se valmistui marraskuussa 2016. Raastuvankatu 3 C-talon perusparannus ja D-talon purku alkoivat vuoden 2016 marraskuussa. Lumikonkatu 2 C-talon perusparannus alkoi syyskuussa 2016.

Muita merkittävämpiä korjauskohteita olivat Valpuri Innamaan katu 10:n linjasaneeraus, Köydenpunojankatu 5:n julkisivukorjaukset, Tanskankatu 7:n pihojen painumakorjaukset, Kirjurinkatu 3:n kattorakenteiden uusiminen, Karjalankatu 4 ja 6:n parvekkeiden korjaus sekä Vähähuhkonkatu 2:n salaojien ja pesutilojen uusiminen.

Uudisrakentamista tulipalossa 2011 pahoin vaurioituneen asuintalokohteen Puutarhakatu 41:n tilalle selvitettiin edelleen. Asia on edelleen kesken.

Vuoden 2016 aikana yhtiö ei myynyt asuntoja.

Turun Palvelutilat Oy:lle valmistui toukokuussa Paaskunnankadulle uusi 15 asuntoa käsittävä kohde, joka on vuokrattu Varsinais-Suomen erityishuoltopiirin kuntayhtymälle kehitysvammaisten asumispalvelujen käyttöön. Yhtiö aloitti alkuvuodesta uuden, 12 asuntoa käsittävän kohteen rakentamisen osoitteeseen Suksikuja 1. Kohde valmistuu kesäkuussa 2017 ja se vuokrataan Varsinais-Suomen erityishuoltopiirin kuntayhtymälle kehitysvammaisten asumispalvelujen käyttöön. Yhtiö on vuoden 2016 alussa perustanut tytäryhtiö Kiinteistö Oy Turun Kulkurin Valssin, jonka on tarkoitus rakentaa Turun kaupungin Hyvinvointitoimialan vanhuspalveluille vuokrattava ympärivuorokautisen hoidon asumisyksikkö osoitteeseen Kuralankatu 2.

Vuoden 2017 alussa on perustettu uusi TVT Asunnot Oy:n omistama yhtiö Turun Päiväkodit Oy, joka tulee rakentamaan kaksi Turun kaupungille vuokrattavaa päiväkotia.

Kiinteistöjen vanheneminen ja kunnan heikkeneminen muodostavat riskitekijän yhtiölle. Kiinteistökantaa ylläpidetään jatkuvalla pitkäjänteisellä korjaustoiminnalla ja kiinteistökehityksellä. Varsinaista tutkimus- ja kehitystoimintaa yhtiöllä ei ole.

YMPÄRISTÖASIAT

Ympäristösuunnitelmien toteuttamisessa asukkaat, kiinteistöhuolto ja siivous ovat avainasemassa. Uudistuneet jätehuoltomääräykset ovat aiheuttaneet muutoksia TVT:n asuinta-



Suksikujalle rakennettiin 19 uutta asuntoa kahteen luhtitaloon.

lokohteiden jäteastioihin. Kaatopaikkajätteen keräys loppui ja biojätteen keräys alkoi vuoden 2016 alussa. Jätehuoltomääräykset velvoittavat kaikki vähintään 20 asunnon kiinteistöt lajittelemaan biojätteet 1.1.2016 alkaen.

Energian kulutusseurantaa kehitettiin edelleen. TVT aloitti 2016 syksyllä vedensäästö-kampanjan, jossa kannustetaan asukkaita tarkistamaan omia vedenkäyttötottumuksiaan ja vähentämään lämpimän veden kulutusta. TVT tuki säästötavoitetta jakamalla asukkaille kotiin tietopaketin veden- ja energiansäästöstä. Kampanja kestää vuoden ja sen aikana asukkaat pääsevät seuraamaan asuintalojen vedenkulutuksen kehitystä.

ARVIO TOIMINNAN TODENNÄKÖISESTÄ KEHITTYMISESTÄ 2017

Toiminnassa ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia. Meneillään olevat yhteiskunnalliset ilmiöt aiheuttavat asuntojen kysynnän kasvua. Pidemmän ajan tavoite on tuottaa nettomääräisesti noin 100 asuntoa vuodessa. Tavoitteen toteutuminen edellyttää riittävää määrää rakennuskelpoisia paikkoja. Koko konsernin

asuntojen käyttöasteen arvioidaan säilyvän noin 97 %:ssa vuokrattavissa olevista asunnoista.

Edullisille asunnoille on tarvetta ja kysyntää etenkin keskustassa, palveluiden läheisyydessä sekä hyvien liikenneyhteyksien varrella. Suurempien asuntojen tarjontaa ja vaihtoehtoja on markkinoilla. Asumiskustannukset jatkavat kasvuaan nopeammin kuin käytettävissä olevat tulot.

Tärkein ulkoinen käyttöasteeseen vaikuttava tekijä on vuokra-asuntojen kysynnän vaihtelu. Rakennukset ja asunnot tulee pitää kilpailukykyisinä kulloisessakin markkinatilanteessa. Yhtiön pääomatalouteen vaikuttavat arava- ja korkotukilainojen ehtoihin, korkotasoon sekä lainojen takaisinmaksuun liittyvät mahdolliset muutokset.

HALLITUKSEN ESITYS YHTIÖN VOITTOA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Emoyhtiön hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta vaan tilikauden voitto 47,22 euroa kirjataan edellisten tilikausien voitto/tappio tilille.



TVT Asunnot Oy

Käsityöläiskatu 3, 20100 Turku
Puh. 02 262 4111, faksi 02 262 4894
www.tvt.fi