

# Tilinpäätös 2014

## Turun Teknologiakiinteistöt Oy – toimitusjohtaja Mikko Lehtinen

<b>Yhtiön toimiala ja toiminnan pääasiallinen tarkoitus:</b>
Turun Teknologiakiinteistöt Oy on Turku Science Parkin alueella toimiva kiinteistösijoitusyhtiö, joka kehittää alueen kiinteistöjä ja palveluita sekä tarjoaa ensiluokkaista toimisto-, tuotanto ja laboratoriotilaa yrityksille ja yhteisöille. Yhtiön perusliiketoiminta on kiinteistöjen ja huoneistojen omistus, hallinta ja vuokraus sekä toimitilapalveluiden tuottaminen.
<b>Toimitusjohtajan arvio talousarvion toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden toteutumisesta sekä mahdollisista poikkeamista vuonna 2014:</b>
Liikevaihdon ja vuokrattujen neliöiden kasvu johtui ostetuista uusista tiloista. Liikevaihtoa kasvatti lisäksi indeksikorotukset. Turun kaupungin kanssa 30.12. tehdyllä kiinteistökaupalla ei ollut vaikutusta vuoden 2014 liikevaihtoon eikä tulokseen. Liikevoitto jäi ed. vuotta ja tavoitetta pienemmäksi aiempaa suurempien poistojen vuoksi. Kaupungin kanssa aivan vuoden lopulla tehty kauppa rasittaa yhtiön taseeseen 2014 perustuvia tunnuslukuja, koska hankittu omaisuus ja tähän kohdistuva velka ovat taseessa, mutta tuottoja tästä ei vuodelle 2014 kirjautunut lainkaan. Elokuun lopulla yhtiö osti Lemminkäisenkadulla sijaitsevan Kiinteistö Oy Triviumin. Tästä tuotot ovat kirjautuneet 4 kk:den osalta vuodelle 2014.

### KONSERNIYHTIÖN KAUPUNGINVALTUUSTOON NÄHDEN SITOAVAT TAVOITTEET

<b>Lainojen tuotto kaupungille</b>				
<b>Mittari tai indikaattori</b>	<b>Toteutunut 2012</b>	<b>Toteutunut 2013</b>	<b>Tavoite 2014</b>	<b>Toteutunut 31.12.2014</b>
Vaihtovelkakirjalainojen tuotto kaupungille (pääoma 28,65 M€, korko 6 % pa.) (1.000 €)	1.762	1.719	1.719	1.776
Junior – lainan tuotto kaupungille (pääoma 10,0 M€, korko 12 kk euribor + 3 % pa.) (1.000 €)	402	354	400	345
<b>Yhtiön liikevaihdon ja liikevoiton kasvattaminen tavoitellusti</b>				
<b>Mittari tai indikaattori</b>	<b>Toteutunut 2012</b>	<b>Toteutunut 2013</b>	<b>Tavoite 2014</b>	<b>Toteutunut 31.12.2014</b>
Liikevaihto (1.000 €)	14.060	15.356	15.100	16.420
Liikevoitto (1.000 €)	5.870	6.159	6.900	5.815
<b>Vuokraustoiminnan kasvattaminen</b>				
<b>Mittari tai indikaattori</b>	<b>Toteutunut 2012</b>	<b>Toteutunut 2013</b>	<b>Tavoite 2014</b>	<b>Toteutunut 31.12.2014</b>
Vuokrat m <sup>2</sup>	83.600	86.359	87.000	105.429

### KONSERNIJAOSTON SEURAAMAT TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT

	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>Tavoite 2014</b>	<b>Toteutunut 31.12.2014</b>
<b>Toiminnalliset tavoitteet</b>				
Käyttöaste, %	96,8	95,0	96,0	94,8
Vaihtuvuus, % (vapautuneet m <sup>2</sup> /kokonais m <sup>2</sup> )	6,2	6,5	7,0	5,0

# Tilinpäätös 2014

## Turun TeknologiaKiinteistöt Oy – toimitusjohtaja Mikko Lehtinen

Korjausinvestoinnit (1.000 €): Menot ja aktivoinnit kohteisiin	686	2.800	5.000	10.135	
Korjausvastuu (ns. rakennusten vuotuinen kuluminen, %)	3,1	3	3	3	
Keskimääräinen neliövuokra (€/m <sup>2</sup> /kk)	14,0	13,7	14,75	14,4	
Keskimääräiset hoitokulut (€/m <sup>2</sup> /kk)	4,6	4,7	4,0	4,0	
<b>Toiminnan laajuus ja tulos</b>					
Liikevaihto (1.000 €)	14.060	15.356	15.100	16.420	
Liikevoitto (1.000 €)	5.870	6.159	6.900	5.815	
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja (1.000 €)	-444	1.217	0	-341	
Nettoinvestoinnit (1.000 €)	4.894	15.435	3.400	56.829	
<b>Pääoman tuotto ja tuloutus</b>					
Taseen loppusumma, (1.000 €)	142.240	155.014	148.500	206.199	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,0	6,3	9,0	5,4	
Vaihtovelkakirjalainan tuotto kaupungille (pääoma 28,65 M€, korko 6 % pa.) (1.000 €)	1.762	1.719	1.719	1.776	
Junior – lainan tuotto kaupungille (pääoma 10,0 M€, korko 12 kk euribor + 3 % pa.) (1.000 €)	402	354	400	345	
<b>Vakavaraisuus</b>					
Omavaraisuusaste, % *	30,5	28,2	31,0	27,8	
Omavaraisuusaste, % **		-1,0		-0,9	
Nettovelkaantumisaste, % *	204	227	200	251	
Nettovelkaantumisaste, % **		Neg.		Neg.	

\*) Velkaisuuden tunnuslukuja laskettaessa omistajien yhtiölle myönnetty vvk -laina on konvertoitu yhtiön omaksi pääomaksi

\*\*) ilman vvk – lainan konvertointia omaksi pääomaksi (konsernin oma pääoma oli negatiivinen molempina vuosina)