

<b>TVT ASUNNOT OY, emoyhtiö</b>	Toimitusjohtaja Teppo Forss
<b>Yhtiön toimiala ja toiminnan pääasiallinen tarkoitus</b>	Yhtiö tarjoaa vastuullisena vuokranantajana asukkailleen turvallista asumista ja monipuolisia vuokra-asumisen vaihtoehtoja. Se on kilpailukykyinen ja laadukas asiakaslähtöinen yritys.

**Valtuustoryhmien välinen sopimus valtuustokaudelle 2009–2012:**

<b>Tasapainoinen talous</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kaupunkikonsernin kaikilla tasoilla etsitään aktiivisesti tuottavuutta ja toiminnan taloudellisuutta edistäviä kehittämistoimenpiteitä.</li> <li>– Asuntoliiketoiminta organisoidaan uudelleen ja sovitaan yhteiset pelisäännöt. Määritellään yhtiölle tuottotavoite, joka tuloutetaan kaupungille.</li> </ul>
-----------------------------	---

**Omistajapolitiikka 2009–2013:**

– TVT Asunnot Oy (kaupungin omistus 100 %) ja Kiinteistö Oy Lehtolaakso (kaupungin omistus 100 %) fuusioidaan yhdeksi yhtiöksi.
– Yhtiöihin sitoutuneen oman pääoman määrää alennetaan ja konvertoidaan oman pääomanehtoiseksi lainaksi. Yhtiön yksityiskohtaisista rahoitusjärjestelyistä päätetään fuusiosuunnitelmien hyväksymisen yhteydessä.
– Asuntoyhtiölle myönnettävälle lainalle vaaditaan korko, joka vastaa omapääomaehtoisen sijoituksen tuottoa huomioiden mahdolliset aravasäännösten rajoitukset.
– Kaupungin omistamat asuntoyhtiöt eivät harjoita vuokra-asuntojen uudistustoimintaa ilman erillistä konserniohjetta, joka voidaan antaa joko liikeloudellisin perustein tai mahdollisissa markkinahäiriötilanteissa.
– Asuntoliiketoiminnasta vaaditaan tuottona kaupungin sijoittamalle omalle pääomalle, kertyneet voitot ja aravasäännökset huomioituna, vähintään 12 kk Euriboria lisätynä 3 prosenttiyksiköllä. Kaupungille tuloutettava osinko asuntoliiketoiminnasta päätetään yhtiöittäin talousarvion yhteydessä.
– TVT Asunnot Oy ylläpitää ja kehittää asuntokantaansa toimialueellaan yhtiössä voimassa olevan strategian mukaisesti

**Asunto- ja maankäyttöohjelma 2009–2013:**

– Vuokra-asuntomarkkinatilanne ei tällä hetkellä edellytä kaupungin omaa laajaa vuokra-asuntotuotantoa ohjelmakauden aikana.
– Kaupungin omaa vuokra-asuntotuotantoa voidaan tehostaa elinkeinopoliittisista syistä, mikäli markkinat eivät toteuta tavoiteltua määrää vuokra ja asumisoikeusasuntoja.
– Kaupungin vuokra-asuntotuotantoa voidaan tehostaa liikeloudellisilla perusteilla, mikäli se asuntoyhtiöiden konsernirakenteen uudelleenjärjestelyiden jälkeen tukee merkittävästi kaupungin tulonmuodostusta.
– Asuntoliiketoiminnalta edellytettävän vuosittaisen tuloutuksen tulee vastata markkinoilla asuntoliiketoimintaa harjoittavien yleishyödyllisten yhtiöiden vastaavaa tuottotasoa.

**Ilmasto ja ympäristöohjelma 2009–2013:**

– Konserniyhtiöihin osoitetaan vähintään yksi ekotukihenkilö v. 2013 mennessä. Tavoite toteutunut.
--

**Yhtiön hallituksen näkemys/esitys toiminnan kehittämiseksi:**

– Yhtiössä on menossa strategiatyö.
-------------------------------------

**TOIMINNALLISET TAVOITTEET**

Arviointikriteerit	TP	TP	TP	TP	Tavoite	Toteutunut	
	2008	2009	2010	2011	2012	31.12.2012	
Käyttöaste, %	98,1	97,0	96,9	97,2	97,0	98,1	

Vaihtuvuus, %	23	23	22	22	<25	20,5	
Voimassa olevia asuntohakemuksia vähintään, kpl	760	680	1.536	1.460	1.500	1.463	
Asukastoimikuntien määrä, % asuintalokoh-teista	67	65	69	65	>50	72	
Keskimääräinen neliövuokra (€/as-m2/kk)				9,29	9,69	9,69	
Keskimääräiset hoitokulut (€/as-m2/kk)				6,04	6,19	6,25	

## TALOUDELLISET TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT

Arviointikriteerit	TP	TP	TP	TP	Tavoite	Toteutunut	
	2008	2009	2010	2011	2012	31.12.2012	
Liikevaihto (1000 €)	37.330	38.608	52.106	65.026	67.450	68.948	
Liikevoitto (1.000 €)	9.388	9.217	10.008	13.745	15.200	15.628	
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja (1.000 €)	1.037	1.390	3.064	2.683	>860	3.171	
Sijoitetun pääoman tuotto %, ROI	4,0	3,9	3,7	3,5	>3,5	4,0	
Oman pääoman tuotto %, ROE (laskentatapaa muutettu - asuintalovauruksesta on vähennetty laskennallinen verovelka)	3,8	4,9	5,27	3,9	>1,5	5,96	
Pääomalainan (28 milj. euroa) tuotto kaupungille (1.000 €)	0	0	0	1.325	2.240	2.277	
Vieras pääoma €/ asuinneliömetri	614	573	579	606	<600	617	

Nettoinvestoinnit (1.000 €)	81	172	280	7.576	3.000	3.462	
Gearing, % (nettovelkaantumisaste)	1.013	931	471	834	<900	806	
Omavaraisuusaste %	8,1	9,0	16,0	9,9	>9,0	10,3	

**Toimitusjohtajan yhteenveto toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden toteutumisesta:**

Yhtiön toiminta ja talous on toteutunut tehtyjen suunnitelmien mukaisesti.

Asuntojen kysyntä on ollut hyvä, vaikka asetetusta voimassaolevien asuntohakemusten määrätavoitteesta jäätiin vähän alle (tilanne 31.12.2012).

Erityisesti hyvien palveluiden, liikenneyhteyksien ja keskusta-alueen pienille kohtuuhintaisille asunnoille on huomattava ylikysyntä yhtiön tarjontaan nähden.

Toteutuneessa vieraan pääoman luvussa on mukana Turun Osakehuoneistot Oy:n kaupan mahdollistanut laina Turun kaupungilta.