

## TVT Asunnot Oy, emoyhtiö

### 1. YMPÄRISTÖN JA TOIMINNAN KUVAUS

#### 1.1 Yhtiön toimiala ja toiminnan pääasiallinen tarkoitus

Yhtiö tarjoaa vastuullisena vuokranantajana asukkailleen kohtuuhintaista turvallista asumista ja monipuolisia vuokra-asumisen vaihtoehtoja. Se on kilpailukykyinen ja laadukas asiakaslähtöinen yritys.

Yhtiö kantaa vastuuta etenkin kaupungin sosiaalisesta vuokra-asumisesta. Se noudattaa toiminnassaan voimassaolevaa osakeyhtiölakia, arava- ja korkotukilainsäädäntöä sekä muuta toimintaa koskevaa lainsäädäntöä.

Yhtiö omistaa ja hallinnoi n. 11.000 erilaista asuntoa ympäri Turku. Tämä vastaa n 10 % kaikista asunnoista ja n 25 % vuokra-asunnoista, mikä on tyypillinen keskuskaupunkien asuntorakenne. Yhtiöllä on noin 20.000 asukasta. Yhtiö muodostaa konsernin tytär- ja osakkuusyhtiöineen.

Yhtiö noudattaa lakien ja ohjeiden mukaan omakustannusperiaatetta. 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. Vuosittainen tuotto realisoituu pääosin yhtiölle myönnetyllä pääomalainalla

#### 1.2 Toimintaympäristön muutostekijät

Vuokra-asumiseen vaikuttavat tulot, varallisuus, tarpeet, suhdanteet ja väestörakenne sekä niiden kehitys. Merkittävimmät toimintaympäristön muutoksiin liittyvät riskit ovat vaihtelut asuntojen kysynnässä ja sitä kautta käyttöasteessa sekä vaihtelut rahoituksen ja hoitokulujen hinnassa.

Suuri osa yhtiön rakennetusta asuntokannasta tulee peruskorjausikään lähivuosina. Yhtiöllä on edessä suurten peruskorjausten aika mm 70-luvuilla rakennetuissa kohteissa.

Asukkaiden toiveet ja vaatimukset palvelulliset ja laadullisesti jatkavat kasvuaan, mikä heijastuu toimintoihin ja kustannuksiin.

#### 1.3 Toiminnan kehittäminen – toimenpiteet ja tavoitteet

Yhtiö muuntuu seudulliseksi asuntotarjoajaksi.

Yhtiön asuntojen kokonaismäärää voidaan kasvattaa hallitusti siten, että yhtiön asuntokannan suhteellinen osuus Turun asuntokannasta pysyy samana ja yhtiön omistamien asuntojen määrä liikkuu 5 %:n vaihteluvälin sisällä suhteessa Turun kokonaisasuntokantaan.

Yhtiön erääntyvät arava- ja korkotukilainat vuosina 2012 - 2016 jälleenerahoitetaan konsernin sisäisellä lainalla yhteistyössä keskushallinnon talousasioiden kanssa. Tavoitteena on koko konsernin hyötyminen emokaupungin edullisesta varainhankinnasta, joka kanavoidaan osin myös yhtiölle. Tällä pyritään hillitsemään yhtiön vuokralaisten yleistä asumiskustannusten nousua.

Yhtiö voi toimia kaupungin kumppanina peruspalvelutoimintojen järjestämiseen liittyvissä erityisryhmien asuntotarvetta koskevissa hankkeissa.

Jälleenerahoitus liittyy osaltaan myös yhtiön vanhojen aravalainojen konvertointiin, joille kaupunginvaltuusto on myöntänyt omavelkaisen takauksen ja jälleenerahoitus hoidetaan ilman kaupungin takausta lainojen erääntyessä, mikäli se on kaupunkikonsernin edun mukaista.

## 2. KONSERNIYHTIÖN KAUPUNGINVALTUUSTOON NÄHDEN SITO VAT TAVOITTEET

### 2.1 Yhtiö tulouttaa Turun kaupungille vuosittain lainasopimusten mukaisen korkotuoton

Mittari tai indikaattori	Lähtötaso/ vuosi	Toteutunut 2012	Enn. 2013	TAE 2014	TS 2015	TS2016
Turun kaupungille pääomalinasta maksettava korko (1000 €)		2277	2240	2240	2240	2240

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Pitkäjänteisellä talouden ja toiminnan suunnittelulla

Turun kaupungin muista lainoista maksettava korko (1000 €)		2830	3000	3100	3100	3000
--	--	------	------	------	------	------

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Lainakorot maksetaan velkasopimusten mukaisesti.

### 2.2 Yhtiön liikevaihdon ja liikevoiton kasvattaminen toivotulle tasolle

Mittari tai indikaattori	Lähtötaso/ vuosi	Toteutunut 2012	Enn. 2013	TAE 2014	TS 2015	TS2016
Liikevaihto (1 000 €)	65 026 / 2011	68 948	69 511	72 466	73 900	75 400

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Vuokrien kehitys kuluttajahintaindeksin mukaisesti

Liikevoitto (1 000 €)	13 745 / 2011	15 628	12 030	11 794	12 000	12 300
-----------------------	------------------	--------	--------	--------	--------	--------

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Pitkäjänteisellä talouden ja toiminnan suunnittelulla

## 2.3 Asuntojen käyttöaste pidetään hyvänä

Mittari tai indikaattori	Lähtötaso/ vuosi	Toteutunut 2012	Enn. 2013	TAE 2014	TS 2015	TS2016
Käyttöaste %	97,2 / 2011	98,1	98	> 97	> 97	> 97

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Ymmärretään asiakkaan tarpeita asunnolle ja palvelullisesti. Pidetään asunnon hinta kohtuullisena.

## 2.4 Yhtiön sosiaalisten tavoitteiden täytyminen

Mittari tai indikaattori	Lähtötaso/ vuosi	Toteutunut 2012	Enn. 2013	TAE 2014	TS 2015	TS2016
Yhtiön hallinnassa olevien asuntojen määrä / asuntojen määrä kaupungissa	10,5 % / 2011	10,4 %	10,5 %	10,5 %	10,5 %	10,5 %

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Asuntokannan osuus pidetään kiinteistökehityksellä vakiona vaihteluvälin 10,2 - 10,7 % sisällä

Nettoasuntomäärän muutos (Uudistuotanto - luopuminen)		0	- 12	- 20	+ 90	+ 120
---	--	---	------	------	------	-------

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Kiinteistökehitys, joka pitää asuntojen määrän vaihteluvälin sisällä

Eritysryhmien asuntosopimukset / yhtiön hallinnassa oleva asuntokanta			Mittari te- keillä			
---	--	--	-----------------------	--	--	--

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Yhteistyö erityisryhmien asuttajien kanssa

### 3. KONSERNIJAOSTON SEURAAMAT TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Toiminnalliset tunnusluvut</b>							
Käyttöaste, %	96,9	97,2	98,1	98	97	97	97
Vaihtuvuus, %	22	22	20,5	21	< 25	< 25	< 25
Voimassa olevia asuntohakemuksia vähintään, kpl	1.536	1.460	1.463	1.500	1.500	1.500	1.500
Asukastoimikuntien määrä, % asuintalokohteista	69	65	72	65	> 50	> 50	> 50
Keskimääräinen neliövokra (€/as-m <sup>2</sup> /kk)		9,29	9,69	9,9	10,3	10,5	10,7
<b>Toiminnan laajuus ja tulos</b>							
Liikevaihto (1.000 €)	52.106	65.026	68.948	69.511	72.466	73.900	75.400
Liikevoitto (1.000 €)	10.008	13.745	15.628	12.030	11.794	12.000	12.300
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja (1.000 €)	3.064	2.683	3.171	760	> 730	> 750	> 770
<b>Pääoman tuotto ja tuloutus</b>							
Oman pääoman tuotto, %	5,27	3,9	5,96	1,5	> 1,5	> 1,5	> 1,5
Sijoitetun pääoman tuotto, %	3,7	3,5	4,0	3,5	> 3,5	> 3,5	> 3,5
Pääomalainan (28 milj. euroa) tuotto kaupungille (1.000 €)	0	1.325	2.277	2.240	2.240	2.240	2.240
<b>Vakavaraisuus</b>							
Omararaisuusaste, %	16	9,9	10,3	9,0	> 9	> 9	> 9

**Yhteenveto:** Vuosi 2010 ei ole vertailukelpoinen, koska Kiinteistö Oy Lehtolaakso fuusioitui TVT Asunnot Oy:hyn 30.6.2010 ja Turun Osakehuoneistot Oy jakautui erilliseksi yhtiöksi 30.11.2010. Vuosi 2011 on TVT Asunnot Oy:n ensimmäinen varsinainen tilivuosi. Tavoitelukujen informaatioarvoa kehitettiin vuodelle 2013.

### 4. TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS VUODEN 2014 TALOUSARVIOON JA VUOSIEN 2014 – 2016 TALOUS-SUUNNITELMAAN

Asumisen kustannusten odotetaan nousevan enemmän kuin ihmisten maksukyvyyn. Näin tapahtuu erityisesti osalla yhtiön asukkaista.

Suunnittelukaudella ja sen jälkeen jatkuu päättyvien lainojen konvertointi yhdessä kaupungin kanssa. Korkotaso on alhaisella tasolla, mutta marginaalit kasvaneet.

Rakennuskannan iästä johtuen on tulevina vuosina edessä suuria peruskorjauksia, jotka osaltaan edellyttävät rahoitusta. Suhdanne-tilanne puoltaa uudis- ja korjausrakentamista. Rakennustyötä on tarjolla kohtuulliseen hintaan, mikä johtaa asukkaille kohtuuhintaisen vuokratason. Tällä hetkellä on tarjolla myös pitkäaikaisesti edullisia rahoitusmalleja.