

Turun Teknologiakiinteistöt Oy

1. YMPÄRISTÖN JA TOIMINNAN KUVAUS

1.1 Yhtiön toimiala ja toiminnan pääasiallinen tarkoitus

Turun Teknologiakiinteistöt Oy on Turku Science Parkin alueella toimiva kiinteistösiirtoyhtiö, 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.

1.3 Toiminnan kehittäminen – toimenpiteet ja tavoitteet

Yhtiö on vuoden 2013 aikana siirtänyt kaikki järjestelmät (talous-, kiinteistö- ja asiakashallinta) sekä niiden hallinnan yhtiölle itselleen. Siirron tavoitteena on toiminnan tehostuminen. Lisäksi yhtiö uudelleen organisoi organisaationsa (organisaatio jaettiin kahteen pääprosessiin eli kiinteistöt ja asiakkaat) sekä rekrytoi lisää henkilökuntaa paikkaamaan havaittuja puutteita (talouspäällikkö).

Yhtiö on kehittänyt vuoden 2013 aikana toimintaansa terävöittämällä omaa liiketoimintaideaansa. Strategiaa tarkennettiin tulevien investointien ja niiden aikataulujen osalta sekä palvelukonsepti mietittiin uudelleen. Lisäksi merkittävä operatiivinen muutos yhtiön toimintaan on kokous- ja seminaaritoiminnan ulkoistaminen kolmannelle osapuolelle franchise -periaatteen mukaisesti.

Yhtiö on panostanut voimakkaasti markkinointiin sekä viestintään ja tämän seurauksena tilakyselyiden määrä sekä vajaan käyttöaste ovat ennätysellisen hyviä. Yhtiö tulee aloittamaan vuoden 2013 lopun ja kevään 2014 aikana koko maan kattavan kontaktoinnin yrityksiin, jotka yhtiö kokee olevan avainasiakkaita alueen ja toiminnan kehittämisen kannalta.

1.2 Toimintaympäristön muutostekijät

Yleisessä taloudellisessa kehityksessä tapahtui selvää hidastumista vuosina 2011 ja 2012. Tämä kehitys on jatkunut vielä vuonna 2013. Talouskasvun heikentyminen on seurausta velkakriisistä, julkisen sektorin toimintaympäristön lisääntyneistä vakauttamistarpeista sekä euroalueen yleisestä työttömyyden kasvusta. Talouskasvun heikentyminen ja jopa bruttokansantuoton lasku eivät kuitenkaan heijastuneet merkittävästi Turun Teknologiakiinteistöjen toimintaan. Yhtiön vajaan käyttöaste on pienentynyt selkeästi sekä tiloista luopuvien toimijoiden tilalle on löydetty hyvin korvaavia toimijoita. Itse asiassa yhtiölle tehtyjen tilakyselyiden määrä tällä hetkellä on kaikkien aikojen korkein.

Konserniyhtiön tavoitekortti 2014

Turun Teknologikiinteistöt Oy (konse

2. KONSERNIYHTIÖN KAUPUNGINVALTUUSTOON NÄHDEN SITOVAT TAVOITTEET

2.1 Lainojen tuotto kaupungille

Mittari tai indikaattori	Lähtötaso/ vuosi	Toteutunut 2012	Enn. 2013	TAE 2014	TS 2015	TS2016
Vaihtovelkakirjalainojen tuotto kaupungille (pääoma 28,65 M€, korko 6 % pa.) (1.000 €)		1.762	1.719	1.719	1.719	1.719
Junior – lainan tuotto kaupungille (pääoma 10,0 M€, korko 12 kk euribor + 3 % pa.) (1.000 €)		402	353	400	400	400

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Yhtiö jatkaa jo käynnissä olevaa prosessia sekä strategian toteuttamista. Tällä hetkellä näköpiirissä ei ole tekijöitä, jotka realisoituisivat ja estäisivät kyseisen koron maksun.

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Yhtiö jatkaa jo käynnissä olevaa prosessia sekä strategian toteuttamista. Tällä hetkellä näköpiirissä ei ole tekijöitä, jotka realisoituisivat ja estäisivät kyseisen koron maksun. Lisäksi junior -lainojen korot ovat suojattu, jolloin myöskään korkoriski ei realisoitu yhtiölle.

2.2 Yhtiön liikevaihdon ja liikevoiton kasvattaminen tavoitellusti

Mittari tai indikaattori	Lähtötaso/ vuosi	Toteutunut 2012	Enn. 2013	TAE 2014	TS 2015	TS2016
Liikevaihto (1 000 €)	12 715 / 2011	14 060	14 600	15 100	15 500	16 000
Liikevoitto (1 000 €)	4 928 / 2011	5 870	6 500	6 900	7 300	7 8000

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Liikevaihdon nousu perustuu nykyiseen käyttöasteeseen sekä nykyisiin sopimuksiin ja niissä oleviin korotusmahdollisuuksiin.

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Liikevoiton nousu perustuu liikevaihdon kasvuun.

2.3 Vuokraustoiminnan kasvattaminen

Mittari tai indikaattori	Lähtötaso/ vuosi	Toteutunut 2012	Enn. 2013	TAE 2014	TS 2015	TS2016
Vuokratut m ²	76 900	83 600	87 000	87 000	87 000	87 000

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Ennusteet perustuvat nykytilanteeseen ja siihen, että tilat ovat tällä hetkellä täyteen vuokrattu.

Konserniyhtiön tavoitekortti 2014 -

Turun Teknologikiinteistöt Oy (konse.

3. KONSERNIJAOSTON SEURAAMAT TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Toiminnalliset tavoitteet							
Käyttöaste, %		94,8	96,8	99,0	96,0	96,0	96,0
Vaihtuvuus, % (vapautuneet m ² /kokonais m ²)		4,4	6,2	7,0	7,0	7,0	7,0
Korjausinvestoinnit (1.000 €). Kulut ja aktivoinnit kohteisiin		535	686	4.500	5.000	3.700	1.500
Korjausvastuu (ns. rakennusten vuotuinen kuluminen, %)		3	3,1 (tavoite)	3	3	3	3
Keskimääräinen neliövuokra (€/m ² /kk) euroa/as-m ² /kk		13,64	14,0	14,5	14,75	15,0	15,0
Keskimääräiset hoitokulut (€/as-m ² /kk)		3,45	4,6	4,6	4,0	4,0	4,0
Toiminnan laajuus ja tulos							
Liikevaihto (1.000 €)		12.715	14.060	14.600	15.100	15.500	16.000
Liikevoitto (1.000 €)		4.928	5.870	6.500	6.900	7.300	7.800
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja (1.000 €)		-2.370	-444	1.200	0	0	0
Nettoinvestoinnit (1.000 €)		76.807	4.894	4.900	3.400	1.000	1.000
Pääoman tuotto ja tuloutus							
Taseen loppusumma (1.000 €)		142.924	142.240	148.500	148.500	148.500	148.500
Sijoitetun pääoman tuotto, %		7,3	9,1	9,0	9,0	9,0	9,0
Vaihtovelkakirjalainan tuotto kaupungille (pääoma 28,65 m€, korko 3 % pa.) (1.000 €)		1.561	1.762	1.719	1.719	1.719	1.719
Jonot -lainan tuotto kaupungille (pääoma 10,0 m€, korko 12 kk euribor + 3 % pa.) (1.000 €)		457	402	400	400	400	400
Vakavaraisuus							
Omavaraisuusaste, % *		30,7	30,5	31,0	31,0	31,0	31,0
Nettovelkaantumisaste, % *		286	204	200	200	200	200

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

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

Turun Teknologikiinteistöjen toiminta on ollut yhtiön perustamisesta lähtien erittäin kannattavaa sekä yhtiö on saavuttanut sille asetetut tavoitteet. Vuoden 2014 osalta yhtiö tulee jatkamaan samaa kehitystä niin vuokrien korottumisen että hoitokustannusten laskun seurauksena. Hoitokustannuksiin on päästy käsiksi vasta vuoden 2013 aikana ja ne realisoituvat vuosina 2014 -2015. Energianhinnan niin sähkön kuin lämmityksen osalta on arvioitu nousevan ja sitä kautta hoitokustannus on arvioitu olevan sama vuosille 2014-2016. Yhtiön tulee kasvamaan liikevaihdon sekä taseen osalta vähemmistöomistajien lunastuksen sekä käynnissä olevien investointineuvotteluiden seurauksena.