

TURUN TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT OY	Toimitusjohtaja Mikko Lehtinen
---------------------------------------	--------------------------------

Yhtiön toimiala ja pääasiallinen tarkoitus	Kiinteistöjen ja huoneistojen omistus, kehittäminen, hallinta ja vuokraus
---	---

Valtuustoryhmien välinen sopimus valtuustokaudelle 2009–2012:	
–	Kaupunkikonsernin kaikilla tasoilla etsitään aktiivisesti tuottavuutta ja toiminnan taloudellisuutta edistäviä kehittämistoimenpiteitä.
Omistajapolitiikka 2009–2013:	
–	
Ilmasto ja ympäristöohjelma 2009–2013:	
–	
Yhtiön hallituksen näkemys/esitys toiminnan kehittämiseksi:	
	Yhtiön omistamien kiinteistöjen ja alueen kehittäminen siten, että yhtiön omistaja-arvo ja alueen arvostus kasvaa.

TOIMINNALLISET TAVOITTEET					
Arviointikriteerit	TP	TP	Tavoite	Toteutunut	
	2011	2012	2013	31.12.2013	
Käyttöaste, %	94,8	96,8	95	95	
Vaihtuvuus, % (vapautuneet m2/kokonais m2)	4,4	6,2	5	6,5	
Korjausinvestoinnit (1.000 €): Kulut ja aktivoinnit kohteisiin	535	686	1.000	2.800	
Korjausvastuu (Ns. rakennusten vuotuinen kuluminen, %)	3		3,1		
Keskimääräinen neliövuokra (€/m2/kk): euroa/as-m2/kk	13,64	14,0	14,25	13,7	
Keskimääräiset hoitokulut (€/m2/kk): euroa/as-m2/kk	3,45	4,6	5,50	4,7	

TALOUDELLISET TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT					
Arviointikriteerit	TP	TP	Tavoite	Toteutunut	
	2011	2012	2013	31.12.2013	
Liikevaihto (1.000 €)	12.715	14.060	13.000	15.356	
Liikevoitto (1.000 €)	4.928	5.870	4.900	6.159	

Voitto/tappio tilinpäätössiirtojen ja verojen jälkeen (1.000 €)	-2 370	-444	0	1.217	
Taseen loppusumma (1.000 €)	142.924	142.240	144.000	155.014	
Sijoitetun pääoman tuotto %, ROI	7,3	6,0	4,6	6,3	
Vaihtovelkakirjalainan tuotto kaupungille (pääoma 28,65 M€, korko 6 % pa.) (1.000 €)	1.561	1.762	1.719	1.719	
Junior - lainan tuotto kaupungille (pääoma 10,0 M€, korko 12 kk euribor + 3 % pa.) (1.000 €)	457	402	500	354	
Nettoinvestoinnit (1.000 €)	76.807	4.894	500.000	15.435	
Gearing, % (nettovelkaantumisaste) *	286	204	204	227	
Omavaraisuusaste, % *	30,7	30,5	35	28,2	
*) Velkaisuuden tunnuslukuja laskettaessa omistajien yhtiölle myönnetty vvk - laina on konvertoitu yhtiön omaksi pääomaksi					

Toimitusjohtajan yhteenveto toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden toteutumisesta:

Vuosi 2013 oli yhtiölle hyvä ja jatkoi näin jo vuonna 2011 alkanutta trendiä. Yhtiön toiminta kehittyi halutusti ja tämä näkyi esimerkiksi liikevaihdon kasvuna. Konsernin liikevaihdon nousi 8 prosenttia 15.4 miljoonaan euroon (2012: 14.2 miljoonaa euroa). Liikevaihto kasvoi johtuen ostetuista uusista tiloista ja niiden myötä kasvaneista vuokratuloista sekä olemassa olevien tilojen vuokrausasteen kasvusta ja indeksikorotuksista.

Merkittävänä uutena vuokrasopimuksena yhtiö onnistui tekemään verottajan toimintojen osalta 10 –vuotisen vuokrasopimuksen noin 7,500m². Kyseisen sopimuksen turvin verottaja keskittää alueen kaikki toiminnot KOY Datacityyn. Vuokrasopimuksen seurauksena KOY Datacityssä on aloitettu merkittävä remontti. Tilikauden aikana yhtiö ulkoisti kokoustoiminnan operaattorisopimuksella Manu Events Oy :lle. Lisäksi Amica Oy:lle vuokratut ravintolatilat KOY Biocitystä vuokrattiin myös Manu Events Oy:lle. Näin luotiin kokonaisvaltainen kokous- ja ravintolapalvelut konsepti. Toiminnan uudelleen organisoinnissa onnistuttiin hyvin ja marraskuussa 2013 alkanut toiminta on ollut imagolisesti sekä määrällisesti erinomaista. Sekä kokoustoiminnan että ravintolatoiminnan käyttöaste on noussut merkittävästi.

Keskivuokra laski hieman alle tavoitteen, johtuen pääosin Jorma Niemiseltä hankittujen kiinteistöyhtiö Electrocityn alemman vuokratason tilojen hankinnasta.

Konsernin liikevoitto oli 6,2 miljoonaa euroa eli 40,1% liikevaihdosta ja ylitti näin tavoitteen 4,9 miljoonaa euroa 37,7% liikevaihdosta. Konsernin tilikauden voitto oli 1,2 miljoonaa euroa tavoitteen ollessa nolla tulos. Positiivinen tulos muodostui pääosin kiinteistöyhtiö ICT-Cityn positiivisesta tuloksesta.

Yhtiö nosti tilikauden aikana 13 miljoonaa euroa seniorlainaa Koy Electrocityn sekä muiden kiinteistöyhtiöiden vähemmistöomistajien osakkeiden hankkimiseksi. Tästä johtuen yhtiön omavaraisuusaste laski hieman, nettovelkaantumistasen noustessa. Sijoitetu pääoman tuotto ylitti tavoitteen selvästi johtuen tavoitetta suuremmasta tuloksesta.

Käyttöaste oli jo vuonna 2012 hyvä ja yhtiö pystyi pitämään sen vuonna 2013 edelleen erinomaisena. Kysynnän merkittävän kasvun seurauksena yhtiön tyhjien tilojen määrä saatiin pidettyä minimissään. KOy Electrocityn enemmistöön oikeuttavien osakkeiden oston yhteydessä yhtiölle tuli mukanaan tyhjiä tiloja ja näin ollen se heikensi yhtiön käyttöastetta. Kyseisiin tyhjiin tiloihin on jo useampi potentiaalinen tulija, jolloin voidaan olettaa ongelman olevan ainoastaan väliaikainen. Yhtiön vuokrasopimuskannan keskimaturiteettia voidaan pitää erinomaisena.