

Tilinpäätös 2015

Turun Teknologiakiinteistöt Oy – toimitusjohtaja Mikko Lehtinen

Yhtiön toimiala ja toiminnan pääasiallinen tarkoitus:

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.

Toimitusjohtajan arvio talousarvion toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden toteutumisesta sekä mahdollisista poikkeamista vuonna 2015:

Emoyhtiön liikevaihto vuonna 2015 kasvoi 27 prosenttia ja oli 20,6 miljoonaa euroa (2014: 16,2 miljoonaa euroa). Konsernin liikevaihto kasvoi 28 prosenttia 21,0 miljoonaan euroon (2014: 16,4 miljoonaa euroa). Liikevaihdon kasvu johtui pääosin vuoden 2014 aikana hankitusta kiinteistöomaisuudesta; syyskuun alussa 2014 Trivium ja aivan vuoden lopulla hankitut Turun kaupungin toimistokiinteistöt. Näiden kohteiden vuokratuotot näkyivät liikevaihdossa ensimmäistä kertaa koko 12 kuukauden ajan. Muilta osin liikevaihto kasvoi Datacityn vuokralaisremonttien valmistumisten sekä indeksikorotusten myötä.

Emoyhtiölle kertyi liikevoittoa 5,5 miljoonaa euroa (2014: 4,7 miljoonaa euroa) ja yhtiön tilikauden tulokseksi muodostui 286,5 tuhatta euroa (2014: -15,8 tuhatta euroa). Konsernin liikevoitto oli 7,7 miljoonaa euroa (2014: 5,8 miljoonaa euroa) ja konsernin tilikauden voitto oli 42,5 tuhatta euroa (2014: -0,2 miljoonaa euroa).

Vuokraustoiminnan volyymit pysyivät hyvinä ja yhtiön omistamien tilojen käyttöaste erinomaisena. Kiinnostus yhtiön vuokrattaviin tiloihin pysyi edelleen hyvänä, minkä seurauksena yhtiön tyhjen tilojen määrä saatiin pidettyä minimissään. Yhtiön vuokrasopimuskannan keskimaturiteettia voidaan pitää erinomaisena.

Yhtiö ei ole tavoittanut kaikkia sille asetettuja tavoitteita vaan osa on jäänyt keltaisella ja sijoitetun pääoman tuotto jopa punaiselle.

Junior-lainan tuoton osalta pohjakorko eli 12 kk euribor on poikkeuksellisen matala ja näin ollen kaupungille tuloutettu osa on jäänyt tavoitteesta. sinällään korkokustannusten mataluus on erinomainen asia yhtiölle.

Korjausinvestointien sekä nettoinvestointien määrän merkittävä nousu perustuu käytännössä kokonaisuudessaan merkittävistä asiakaslähtöisistä perusparannuksista (mm. verottaja ja koko Electricity).

Korjausvastuun kasvaminen, keskimääräisen neliövuokran madaltuminen sekä hoitokulujen kasvu perustuu pitkälti kaupungilta ostettuun toimistosalkkuun.

KONSERNIYHTIÖN KAUPUNGINVALTUUSTOON NÄHDEN SITOVA TAVOITTEET

Tavoite: Lainojen tuotto kaupungille				
Mittari tai indikaattori	Toteutunut 2013	Toteutunut 2014	Tavoite 2015	Toteutunut 31.12.2015
Vaihtovelkakirjalainojen tuotto kaupungille (vuonna 2015 pääoma 41,6 M€, korko 6 % pa.) (1.000 €)	1.719	1.776	1.719	2.498
Junior-lainan tuotto kaupungille (pääoma 10,0 M€, korko 12 kk euribor + 3 % pa.) (1.000 €)	354	345	350	319
Tavoite: Yhtiön liikevaihdon ja liikevoiton kasvattaminen tavoitellusti				
Mittari tai indikaattori	Toteutunut 2013	Toteutunut 2014	Tavoite 2015	Toteutunut 31.12.2015
Liikevaihto (1.000 €)	15.356	16.420	17.000	21.420
Liikevoitto (1.000 €)	6.159	5.815	7.750	7.655
Tavoite: Vuokraustoiminnan kasvattaminen				
Mittari tai indikaattori	Toteutunut 2013	Toteutunut 2014	Tavoite 2015	Toteutunut 31.12.2015
Vuokratut m ²	86.359	105.429	93.000	126.665

Tilinpäätös 2015

Turun TeknologiaKiinteistöt Oy – toimitusjohtaja Mikko Lehtinen

Tilinpäätös 2015

Turun TeknologiaKiinteistöt Oy – toimitusjohtaja Mikko Lehtinen

KONSERNIJAOSTON SEURAAMAT TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT

	2013	2014	Tavoite 2015	Toteutunut 31.12.2015	
Toiminnalliset tavoitteet					
Käyttöaste, %	95,0	94,8	95	98,2	
Vaihtuvuus, % (vapautuneet m ² / kokonais m ²)	6,5	5,0	5	2,6	
Korjausinvestoinnit (1.000 €): Kulut ja aktivoinnit kohteisiin (*)	2.800	10.135	2.500	15.695	
Korjausvastuu (ns. rakennusten vuotuinen kuluminen, %)	3	3	1,5	2,5	
Keskimääräinen neliövokra (€/m ² /kk)	13,7	14,4	15,0	13,8	
Keskimääräiset hoitokulut (€/m ² /kk)	4,7	4,0	4,0	4,4	
Toiminnan laajuus ja tulos					
Liikevaihto (1.000 €)	15.356	16.420	17.000	21.040	
Liikevoitto (1.000 €)	6.159	5.815	7.750	7.655	
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja (1.000 €)	1.217	-341	0	140	
Nettoinvestoinnit (1.000 €) (*)	15.435	56.829	2.500	16.900	
Pääoman tuotto ja tuloutus					
Taseen loppusumma, (1.000 €)	155.014	206.199	175.000	220.865	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,3	5,4	6	3,7	
Vaihtovelkakirjalainan tuotto kaupungille (vuonna 2015 pääoma 41,6 M€, korko 6 % pa.) (1.000 €)	1.719	1.776	1.719	2.498	
Junior-lainan tuotto kaupungille (pääoma 10,0 M€, korko 12 kk euribor + 3 % pa.) (1.000 €)	354	345	350	319	
Vakavaraisuus					
Omavaraisuusaste, % (**)	28,2	27,8	31	26,4	
Omavaraisuusaste, % (***)	-1,0	-0,9	n/a	-0,8	
Nettovelkaantumisaste, % (**)	227	251	250	251	
Nettovelkaantumisaste, % (***)	Neg.	Neg.	n/a	Neg	

*) Netto- ja korjausinvestoinnit eivät pidä sisällään asiakaslähtöisiä töitä, ainoastaan kiinteistöjen kulumiseen liittyviä investointeja. Asiakaslähtöisillä töillä on aina kassavirta- ja tulovaikutus, joita ei myöskään ole arvioitu.

Tilinpäätös 2015

Turun TeknologiaKiinteistöt Oy – toimitusjohtaja Mikko Lehtinen

****)** 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)

