

# Tilinpäätös 2016

## 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 2016:

Vuosi 2016 sujui hyvin. Palloiluhallin rakentaminen alkoi ja Kampus-hanketta vietiin eteenpäin yhteistyösopimuksen siivittämänä. Yhteistyön alkaessa Turun AMK myös sijoitti 16 M€ Teknologiakiinteistöjen VVK:hon, vahvistaen näin yhtiön pääomarakennetta. Tilikauden 2016 jälkeen, vuoden 2017 alussa AMK sijoitti vielä 2 M€ VVK:hon. Vuoden aikana kasvatettiin kiinteistömassaa myös ostoin; High Tech City ja Pharmacy kuuluvat nyt Teknologiakiinteistöjen portfolioon.

Liikevaihto ja -voitto ovat kehittyneet odotetusti, toki edellä mainituilla ostoilla on kasvattava vaikutuksensa toteutuviin lukuihin. Toteutuneet investoinnit sisältävät uusien kohteiden ostot, Palloiluhallin rakentamiskustannuksia sekä merkittäviä perusparannusmenoja joita ei ole tavoitetta asetettaessa huomioitu. Konsernin tappio ennen tilinpäätöseriä ja veroja on negatiivinen johtuen konserniliiketoimintavaihteluista.

Vuokraustoiminnan volyymit ovat pysyneet hyvinä ja yhtiön omistamien tilojen käyttöaste erinomaisena. Kiinnostus yhtiön vuokrattaviin tiloihin pysyi edelleen hyvänä. Yhtiön vuokrasopimuskannan keskimaturiteettia voidaan pitää erinomaisena.

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.

### KONSERNIYHTIÖN KAUPUNGINVALTUUSTOON NÄHDEN SITOVAT TAVOITTEET

Tavoite: Lainojen tuotto kaupungille				
Mittari tai indikaattori	TP 2014	TP 2015	TA 2016	Toteutunut 31.12.2016
Vaihtovelkakirjalainojen tuotto kaupungille (vuonna 2015 pääoma 41,6 M€, korko 6 % pa.) (1.000 €)	1.776	2.498	2.496	2.538
Junior-lainan tuotto kaupungille (pääoma 10,0 M€, korko 12 kk euribor + 3 % pa.) (1.000 €)	345	319	320	300
Tavoite: Yhtiön liikevaihdon ja liikevoiton kasvattaminen tavoitellusti				
Mittari tai indikaattori	TP 2014	TP 2015	TA 2016	Toteutunut 31.12.2016
Liikevaihto (1.000 €)	16.420	21.040	22.413	23.234
Liikevoitto (1.000 €)	5.815	7.655	7.800	7.238
Tavoite: Vuokraustoiminnan kasvattaminen				
Mittari tai indikaattori	TP 2014	TP 2015	TA 2016	Toteutunut 31.12.2016
Vuokratut m <sup>2</sup>	105.429	126.665	132.149	129.470

### KONSERNIJAOSTON SEURAAMAT TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT

	TP 2014	TP 2015	TA 2016	Toteutunut 31.12.2016
<b>Toiminnalliset tavoitteet</b>				

# Tilinpäätös 2016

## Turun Teknologiakiinteistöt Oy – toimitusjohtaja Mikko Lehtinen

Käyttöaste, %	94,8	98,2	95	96,8	
Vaihtuvuus, % (vapautuneet m <sup>2</sup> / kokonais m <sup>2</sup> )	5,0	2,6	3	n/a	
Korjausinvestoinnit (1.000 €): Kulut ja aktivoinnit koh-teisiin (*)	10.135	15.695	1.500	n/a	
Korjausvastuu (ns. rakennusten vuotuinen kulumi-nen, %)	3	2,5	1,5	n/a	
Keskimääräinen neliövuokra (€/m <sup>2</sup> /kk)	14,4	13,8	14	15,09	
Keskimääräiset hoitokulut (€/m <sup>2</sup> /kk)	4,0	4,4	3,5	4,0	
<b>Toiminnan laajuus ja tulos</b>					
Liikevaihto (1.000 €)	16.420	21.040	22.413	23.234	
Liikevoitto (1.000 €)	5.815	7.655	7.800	7.238	
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja (1.000 €)	- 341	140	0	- 1.262	
Nettoinvestoinnit (1.000 €) (*)	56.829	16.900	1.500	77.000 (bruttoin-vestoinnit)	
<b>Pääoman tuotto ja tuloutus</b>					
Taseen loppusumma, (1.000 €)	206.199	220.865	225.244	306.460	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,4	3,7	5,7	2,4	
Vaihtovelkakirjalainan tuotto kaupungille (vuonna 2015 pääoma 41,6 M€, korko 6 % pa.) (1.000 €)	1.776	2.498	2.496	2.538	
Junior-lainan tuotto kaupungille (pääoma 10,0 M€, korko 12 kk euribor + 3 % pa.) (1.000 €)	345	319	320	300	
<b>Vakavaraisuus</b>					
Omavaraisuusaste, % (**)	27,8	26,4	26,2	24,1	
Omavaraisuusaste, % (***)	- 0,9	- 0,8	- 0,8	- 0,9	
Nettovelkaantumisaste, % (**)	251	251	267	n/a	
Nettovelkaantumisaste, % (***)	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	

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

\*\*) 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)