

TURUN SEUDUN RAKENNUSTEKNIikka OY

Toimitusjohtaja Jouko Jortikka

YMPÄRISTÖN JA TOIMINNAN KUVAUS

Yhtiön toimiala ja toiminnan pääasiallinen tarkoitus

Toimialana on rakennusalan palveluidentuottaminen Turun kaupunkikonsernille ja seutukunnalle sisältäen mm. korjausrakentamis-, ja talotekniikka-palveluiden tuottamista sekä rakennustarvikkeiden ja rakennusosien valmistusta.

Toimintaympäristön muutostekijät

Rakentamisen suhdanteet ovat vuonna 2017 hyvät. Uusia kilpailevia yrityksiä on tullut korjausrakentamismarkkinoille lisää ja kilpailu on edelleen kovaa. Ennusteiden mukaan odotetaan myös v. 2018 korjausrakentamisvolyymien olevan suurin piirtein samaa tasoa, mutta uudisrakentamisen on ennustettu seutukunnalla hieman laskevan, kun suuret kohteet valmistuvat. Erityisesti omarahoitteisten asuntokohteiden rakentaminen on edelleen hyvässä vireessä.

Kaupunkikonsernin kireä talouspolitiikka huomioiden tultaneen tulevinakin vuosina tekemään edelleen ainoastaan välttämättömät korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteet kaupungin kiinteistömassaan ja joitakin kohteita, jotka on suunniteltu korjattavaksi puretaan.

Liikevaihto on tulevina vuosina budjetoitu huomioiden resurssi yms.tekijät n. 7 -8 milj.€:n tasolle, jossa pyritään kannattavasti menestymään.

Liikevaihto saadaan vuodesta 2018 alkaen täysin markkinoilta. Liikevaihto varmistetaan hallitulla kasvulla, huolehtien tiukasti kannattavuudesta ja toiminnan tehokkuudesta. Asiakassegmentoinnissa ja liiketoiminnan periaatteissa noudatetaan vuoden 2017 alussa yhtiön hallituksen hyväksyttyä strategiaa.

Toiminnan kehittäminen - toimenpiteet ja tavoitteet

Asiakaskannan laajentaminen sekä nykyisten asiakkaiden tarpeen parempi huomioiminen edellyttää

yritykseltä edelleen panostusta palvelun notkuteen. Toiminnan kehittämällä, henkilökunnan osaamisen varmistamisella sekä tarvittavilla uusrekrytoinneilla parannetaan asiakaskokemuksen laatua. Digitalisaation parempi hyödyntäminen rakentamisen eri prosesseissa on myös jatkuva kehittämisen kohde.

Yhtiön strategia ohjaa yhtiön myynti- ja markkinointitoimenpiteitä. Yritys panostaa laatuun RALA sertifiointin mukaisesti edelleen ja pyrkii hyödyntämään aina ajankohtaisen tutkimustiedon mm. sisäilmaongelmien korjaamisessa. Toimintaympäristön muutokset edellyttävät myös yhtiön organisatorakenteen joustokykyä. Henkilöstörakenteen muutoksilla pyritään saavuttamaan yhtiön toiminnalle terve ja joustava rakenne, jotta työkannan kausiluonteinen keskittyminen saadaan entistä paremmin hallintaan. Panostukset työntekijöiden ammatilliseen koulutukseen fokuoituvat tulevaisuudessa asiakasnäkökulman perusteella.

TURUN SEUDUN RAKENNUSTEKNIikka OY

KONSERNIYHTIÖN KAUPUNGINVALTUUSTOON NÄHDEN SITOVAT TAVOITTEET

Tavoite: Kaupungin määräraikaisten puitesopimusten tilauskannan ulkopuolinen liikevaihto kasvaa ja yhtiön sisäisen toiminnan tuottavuus paranee						
	Toteutunut 2016	Ennuste 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Mittari tai indikaattori 1						
Liikevaihto kasvaa verrattuna edelliseen tilinpäätökseen (1.000€)	6.767	7.500	7.500	8.000	8.100	8.200
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Liikevaihtoa kasvatetaan hallitusti ja kannattavasti, ottamalla tarjousmarkkinoilta TSR:lle sopivia töitä käytettävissä olevia tietojärjestelmiä hyödyntäen, sekä joustavalla toimintamallilla.						
Mittari tai indikaattori 2						
Kaupungilta vuonna 2012 siirtyneiden puitesopimusten (ei kilpailutetut) tilauskanta (1.000€)	5.070	2.372	0	0	0	0
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Prosessien ja toiminnan tuottavuuden tehostamisen kautta haetaan kilpailukykyä. Markkinointi kohdentuu strategian mukaisesti valikoituihin asiakasryhmiin.						
Mittari tai indikaattori 3						
Liikevoitto kasvaa verrattuna edelliseen tilinpäätökseen (1.000€)	745	250	283	374	385	395
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Kiinteiden kulujen hallinta ja minimointi, toiminnan jatkuvalla tehostamisella sekä tarkemmalla tarjouslaskennalla, hyödyntäen toimintojärjestelmän raportoinnin jälkilaskentatietoa, sidottujen kustannusten osuuden kasvattaminen jo tarjousvaiheessa sekä laajentamalla toimittajaverkkoa.						

TURUN SEUDUN RAKENNUSTEKNIikka OY

KONSERNIJAOSTON SEURAAMAT TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT

	TP 2015	TP 2016	Ennuste 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Toiminnalliset tavoitteet							
Tavoite 1:							
Tavoite 2:							
Toiminnan laajuus ja tulos							
Liikevaihto (1.000€)	21.318	6.767	7.500	7.500	8.000	8.100	8.200
- Turku-konsernin osuus (1.000€)			278	4.500	5.000	5.100	5.200
- Turku-emon osuus (1.000€)			2.570	1.500	1.500	1.500	1.500
Liikevaihto/htv (1.000€)	201	205	258	285	285	285	285
Liikevoitto (1.000 €)/liikevoitto-%	1.646/7,7	745/11,0	250/3,3	283/3,7	374/4,6	385/4,7	395/4,8
Tilikauden tulos (1.000 €)	1.028	659	250	283	374	385	395
Bruttoinvestoinnit (1.000 €)	0	0	0	40	20	30	40
Keskimääräinen henkilöstömäärä	106	33	29	29	28	29	29
Pääoman tuotto ja tuloutus							
Oman pääoman tuotto, %	51,7	18,2	7,3	7,7	9,3	8,8	8,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	27,9	28,9	6	6,8	8,3	7,8	7,5
Osinkotuotto kaupungille (1.000€)	0	0	0	0	0	0	0
VVK-lainan tuotto (1.000€)	200	50	0	0	0	0	0

TURUN SEUDUN RAKENNUSTEKNIikka OY

Omavaraisuusaste, %	33,4	70,7	70	74,5	76	77	79
Nettovelkaantumisaste, %	37,6	17,2	26,7	24,8	22,7	20,9	19,3

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS VUODEN 2018 TALOUSARVIOON JA VUOSIEN 2019 – 2021 TALOUSSUUNNITELMAAN

Kyseinen liikevaihto- ja tulostaso arvioidaan realistisesti saavutettavan, kun keskitytään strategiamme mukaisiin pääasiakasryhmiimme sekä korjausrakentamisliiketoiminnan liiketoiminta-alueeseemme.

KUNTEC OY -KONSERNI

Toimitusjohtaja Karri Knaapinen

YMPÄRISTÖN JA TOIMINNAN KUVAUS

Yhtiön toimiala ja toiminnan pääasiallinen tarkoitus

Teiden ja moottoriteiden rakentaminen.

Yhtiön toimialana on maa- ja vesirakennustöiden, kadunrakentamistöiden, viherrakentamistöiden, metsänhoitotöiden, liikunta- ja leikkipaikkarakentamistöiden, projektinjohtourakoinnin, auto- ja konekorjaamotoiminnan ja ohjelmistotuotannon sekä näihin liittyvien kuljetus-, rakennus-, ylläpito- ja muiden töiden suorittaminen, suunnittelu ja konsultointi sekä toimialaan liittyvien tuotteiden valmistus ja myynti. Edelleen yhtiön toimialana on omistaa ja hallita osakkeita, osuuksia, arvopapereita ja muuta omaisuutta. Yhtiö voi lisäksi ostaa, myydä ja omistaa kiinteistöjä ja osakkeita sekä vuokrata kiinteistöjä ja huonetiloja. Yhtiö voi harjoittaa toimintaansa sekä kotimaassa että ulkomailla.

Kauppila Oy

Yhtiön toimialana on puutarha-alan alkutuotanto sekä alan tuotteiden ja tarvikkeiden tuonti ja tukku- ja vähittäismyynti sekä maisemaurakointi ja tähän liittyvät työt. Yhtiö voi toimintaansa varten

omistaa ja hallita kiinteistöjä sekä huoneistojen hallintaan oikeuttavia ja muunlaisia osakkeita.

Toimintaympäristön muutostekijät

Yhtiön toimintaympäristö on edelleen voimakkaassa muutoksessa. Kaupungin kanssa solmitut puitesopimukset ovat lähes kokonaan päättyneet ja aikaisemmin valmiina tullutta liikevaihto ei enää vuosittain muodostu. Toisaalta yhtiön tehostamistoimet ovat kantaneet hedelmää ja yhtiö on yhä enenevässä määrin voittanut tarjouskilpailuja, joihin on osallistunut. Yhtiön uusi liiketoiminta-alue (projektinjohtopalvelut) on edelleen käynnistysvaiheessa, mutta sen näkymät ovat lupaavat. Yhtiö tavoittelee ko. liiketoiminta-alueen kautta lisäliikevaihtoa ja korkeampia katteita kuin mitä yhtiön perinteiset liiketoiminta-alueet pystyvät tarjoamaan. Kilpailu yhtiön perinteisillä toimialoilla on erittäin kovaa ja katteet käytännössä nollassa tai usein jopa negatiivisia. Jotta yhtiö pystyy tulevaisuudessa turvaamaan nykyiset työpaikat, on yhtiön pystyttävä voittamaan myös näitä nollakatteisia urakoita. Edellä mainittu kehitys johtaa vääjäämättä yhtiön liikevoittotason laskuun. Yhtiön tavoitteena on edelleen toimia kannattavasti ja voitollisesti tehostamalla toimintaansa.

Kuntec-konserniin liitetyn Kauppila Oy:n ensimmäinen toimintavuosi sujui yhtiön haltuunoton ja laajojen tehostamistoimien merkeissä. Yritystä on viritetty toimintakuntoon tulevia vuosia varten. Vuoden 2017 tulosta heikentää historiallisesti ongelmalliset sääolosuhteet parhaana myyntikautena. Näkyvät puutarha-alan vähittäiskaupan ja viherrakentamisen alalla ovat säilyneet hyvinä.

Toiminnan kehittäminen - toimenpiteet ja tavoitteet

Yhtiön toiminnan tehostamista haetaan jatkossa edelleen koneiden ja kaluston sekä henkilöstön oikean resursoinnin ja entistä suunnitelmallisemman käytön kautta. Yhtiön tavoitteena on uudistaa yhtiön toimialojen rakennetta vastaamaan paremmin nykyisen toimintaympäristön haasteita. Yhtiö pyrkii myös mahdollisiin yrityskaupoin kehittämään toimintaansa ja kasvattamaan Kuntec-konsernin liikevaihtoa. Yhtiön tavoitteena on kannattavuuden säilyttäminen kohtuullisella tasolla huolimatta kannattavuuteen kohdistuvista haasteista.

KUNTEC OY -KONSERNI

KONSERNIYHTIÖN KAUPUNGINVALTUUSTOON NÄHDEN SITOVAT TAVOITTEET

Tavoite: Kaupungin määräraikaisten puitesopimusten tilauskannan ulkopuolinen liikevaihto kasvaa ja yhtiön sisäisen toiminnan tuottavuus paranee						
	TP 2016	Ennuste 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Mittari tai indikaattori 1						
Liikevaihto kasvaa verrattuna edelliseen tilinpäätökseen, %	31.852	33.949	34.485	36.873	38.858	42.208
<p>Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Yhtiö pyrkii vastaamaan puitesopimusliikevaihdon poisjäämiseen tehostamalla toimintaansa kehittämällä yhtiön uutta liiketoiminta-aluetta (projektinjohtopalvelut), laajentamalla asiakaskuntaansa perinteisillä toimialoillaan ja lisäämällä panostuksiaan kuluttajakaupassa sekä jatkamalla edelleen yhtiön brändin rakentamista. Lisäksi yhtiön tavoitteena on liikevaihdon lisääminen yrityskaupoin.</p>						
Mittari tai indikaattori 2						
Kaupungille vuonna 2012 siirtyneiden puitesopimusten (ei kilpailutetut) tilauskanta (1.000€)	19.138	13.644	6.800	2.820	0	0
<p>Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Yhtiö pyrkii vastaamaan puitesopimusliikevaihdon poisjäämiseen tehostamalla toimintaansa kehittämällä yhtiön uutta liiketoiminta-aluetta (projektinjohtopalvelut), laajentamalla asiakaskuntaansa perinteisillä toimialoillaan ja lisäämällä panostuksiaan kuluttajakaupassa sekä jatkamalla edelleen yhtiön brändin rakentamista. Lisäksi yhtiön tavoitteena on liikevaihdon lisääminen yrityskaupoin.</p>						
Mittari tai indikaattori 3						
Liikevoitto kasvaa verrattuna edelliseen tilinpäätökseen (1.000€)	1.568	231	724	813	1.069	1.348
<p>Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Yhtiön liikevoittotaso tulee jatkossa putoamaan alan kovan kilpailutilanteen vuoksi. Yhtiö pyrkii projektinjohtopalvelut -liiketoiminta-alueella kehittämään toimintaansa, joka mahdollistaisi yhtiön perinteisiä toimialoja paremman katetason. Lisäksi kannattavien Kuntec-konserniin synergiahyötyjä tuovien yritysten ostoilla pyritään säilyttämään konsernin kannattava toiminta.</p>						

KUNTEC OY -KONSERNI

KONSERNIJAOSTON SEURAAMAT TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT

	TP 2015	TP 2016	Ennuste 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Toiminnalliset tavoitteet							
Tavoite 1: Asiakaskannan (liikevaihto yli 5.000€) kasvattaminen (kpl)	58	62	70	75	80	85	90
Toiminnan laajuus ja tulos							
Liikevaihto (1.000€)	37.810	31.852	33.949	34.485	36.873	38.858	42.208
- Turku-konsernin osuus liikevaihdosta (1.000€)	3.027	3.163	3.480	3.480	3.480	3.480	3.480
Liikevaihto/htv (1.000€) Kuntec Oy -konserni	164	145	144	143	150	155	166
- Kauppila Oy	-	96	100	125	128	132	133
Kuntec Oy -konsernin liikevoitto (1.000 €)/liikevoitto-%	5.096/13,5	1.568/4,9	231/0,7	724/2,1	813/2,2	1.069/2,8	1.348/3,2
- Kauppila Oy:n liikevoitto (1.000 €)	-	26	-219	104	143	169	198
Tilikauden tulos (1.000 €)	3.310	938	-143	282	354	558	781
Bruttoinvestoinnit (1.000 €)	2.203	2.068	750	1000	1200	1300	1500
Keskimääräinen henkilöstömäärä Kuntec Oy -konserni	231	219	236	241	246	250	255
Pääoman tuotto ja tuloutus							
Oman pääoman tuotto, %	51,4	9,2	-2,1	7,3	8,5	12,4	15,6
Sijoitetun pääoman tuotto, %	41,3	11,1	2,1	9,2	10,0	12,6	15,0
Osinkotuotto kaupungille (1.000€)*	0	0	5.942	103	123	215	315

KUNTEC OY -KONSERNI

VVK-lainan tuotto (1.000€)	320	320	320	320	320	320	320
Vakavaraisuus							
Omavaraisuusaste, %	46,5	50,7	26,8	28,4	29,7	32,0	34,7
Nettovelkaantumisaste, %	-36,5	-26,4	86,8	67,6	54,7	41,3	30,9

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS VUODEN 2018 TALOUSARVIOON JA VUOSIEN 2019 – 2021 TALOUSSUUNNITELMAAN

Vuosi 2018 on yhtiön seitsemäs toimintavuosi. Yhtiö lähtee tavoittelemaan n. 34,5 milj. euron liikevaihtoa. Liikevaihdosta enää n. 6,8 milj. euroa tulee kaupungin puitesopimuksista ja 27,7 milj. euroa kilpailutusten kautta.

Yhtiö pyrkii vastaamaan puitesopimusliikevaihdon poisjäämiseen tehostamalla toimintaansa kehittämällä yhtiön uutta liiketoiminta-alueita (projektinjohtopalvelut), laajentamalla asiakaskuntaansa perinteisillä toimialoillaan ja lisäämällä panostuksiaan kuluttajakaupassa sekä jatkamalla edelleen yhtiön brändin rakentamista. Lisäksi yhtiön tavoitteena on liikevaihdon lisääminen yrityskaupoin.

Yhtiön liikevoittotaso tulee jatkossa putoamaan alan kovan kilpailutilanteen vuoksi. Yhtiö pyrkii projektijohtopalvelut -liiketoiminta-alueella kehittämään toimintaansa, joka mahdollistaisi yhtiön perinteisiä toimialoja paremman katetason. Lisäksi kannattavien Kuntec-konserniin synergiahyötyjä tuovien yritysten ostoilla pyritään säilyttämään konsernin kannattava toiminta ja parantamaan liikevoittoa suunnitelmakauden edetessä.

Kauppila Oy:n liittyminen osaksi Kuntec-konsernia lisäsi konsernin toimittajamääriä lyhyellä tähtäimellä. Hankintatoiminnan keskittämällä toimittajamäärä kuitenkin

tulee pienenemään suunnitelmavuosina, jonka johdosta saavutetaan kustannussäästöjä ostoissa ja hallinnollisissa kuluissa. Kauppila Oy:n mukaan tulo konserniin on vaikuttanut konsernin tunnuslukuun liikevaihto/htv. Kauppila Oy:n toimialalla ko. tunnusluku on toiminnan luonteen vuoksi yleisesti matalammalla tasolla kuin muutoin Kuntec-konsernissa. Jatkossa tehostamistoimilla pystytään lisäliikevaihtoa tuottamaan lähes nykyisellä henkilökunnalla, jolloin tunnusluku paranee suunnitelmakaudella.

Suunnitelmakaudella Kuntec tulouttaisi omistajalleen korkotuottona 320.000 euroa / vuosi ja osinkoina 100.000-300.000 euroa / vuosi.

Taloussuunnitelmakaudella yhtiön liikevaihdon ennustetaan kasvavan porrastetusti n. 40 milj. euron tasolle. Yhtiön liikevoittotavoitetta on jouduttu tarkastamaan uudelleen muuttuneen toimintaympäristön vuoksi. Liikevoittotavoite on asetettu suunnitelmakaudella 2-3 %:iin. Tavoitteen mukaan liikevoiton ennustetaan asettuvan keskimääräisesti suunnittelukaudella n. 1 milj. euroon.

TURUN KAUPUNKILIIKENNE OY

Toimitusjohtaja Juha Parkkonen

YMPÄRISTÖN JA TOIMINNAN KUVAUS

Yhtiön toimiala ja toiminnan pääasiallinen tarkoitus

Yhtiön tehtävänä on linja-autoliikenne ja sopimusliikenteen tuottaminen Turun kaupungille. Yhtiö tuottaa Joukkoliikennelautakunnalle joukkoliikennepalvelua yhtiön ja kaupungin välisen sopimuksen mukaisesti. Nykyinen liikennöintisopimus ulottuu vuoteen 2023 saakka. Yhtiön tehtävänä on myös olla mukana erilaisissa joukkoliikenteen kehittämiseen liittyvissä pilotti- ja kehityshankkeissa.

Toimintaympäristön muutostekijät

Turun Kaupunkiliikenne Oy aloitti lokakuuss 2016 sähköbussiliikenteen linjalla 1 (satama - lentokenttä). Liikennöintiä varten yhtiö hankki kuusi kotimaassa valmistettua sähköbussia. Liikennöintisopimuksen mukaisesti yhtiön liikennemäärä palautetaan viimeistään vuonna 2019 vastaamaan vuoden 2010 tuotannon tasoa. Toimintaympäristössä ei ole odotettavissa muita yhtiötä koskevia muutoksia, koska EU-säännösten mukaan yhtiö (In-house-yhtiö)

ei voi osallistua seudullisen joukkoliikenteen kilpailutuksiin.

Toiminnan kehittäminen - toimenpiteet ja tavoitteet

Liikenteen väheneminen viimeistään vuonna 2019 merkitsee henkilöstövähennyksiä sekä vanhemman kaluston poistamista tuotannosta, mikä mahdollistaa kaluston keski-ikänsä pitämisen sopimuksen mukaisissa rajoissa ilman merkittäviä kalustohankintoja.

KONSERNIYHTIÖN KAUPUNGINVALTUUSTOON NÄHDEN SITOVA TAVOITTEET

Linja-autoliikenteen tuottaminen sovitussa laajuudessa						
	Toteutunut 2016	Ennuste 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Mittari tai indikaattori						
Osuus tuotetuista linjakilometreistä, %	17,1	21	21	17	17	17
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Noudatetaan liikennöintisopimusta						

TURUN KAUPUNKILIIKENNE OY

Tavoite: Yhtiön tulo-rahoituksen riittävyys investointeihin ja tuloutus kaupungille						
Mittari tai indikaattori						
Liikevoitto (1.000 €)	508	600	500	270	270	270
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Hyvällä kulujen hallinnalla.						
Antolainojen korko (1.000 €)	81	100	80	80	80	80
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Tehdään kiitettävä liikevoitto ja maksetaan lainoja suunnitellusti.						

KONSERNIJAOSTON SEURAAMAT TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT

	TP 2015	TP 2016	Ennuste 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Toiminnalliset tavoitteet							
Osuus tuotetuista linjakilometreistä Turun sisäisessä liikenteessä, %	15,0	17,1	21	21	17	17	17
Liikevaihto/ linjakilometri, €	3,26	3,31	3,3	3,3	3,2	3,2	3,2
Kuljettajien myyty aika / maksettu aika	87,4	87,3	86	86	84	84	84
Yhtiön kaluston keski-ikä (vuosi)	4,4	5,2	6,0	7	7	7	7
Ajamattomat vuorot (kpl)	87	162	200	120	90	90	90
Toiminnan laajuus ja tulos							
Liikevaihto (1.000 €)	5 731	6 402	8100	8600	6,5	6,5	6,5
Liikevoitto (1.000 €)	451	508	600	500	270	270	270

TURUN KAUPUNKILIIKENNE OY

Tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja (1.000 €)	346	426	570	470	240	240	240
Bruttoinvestoinnit (1.000 €)*	1 252	1 017	60	50	100	100	100
Keskimääräinen henkilöstömäärä	70	85	100	110	70	70	70
Pääoman tuotto ja tuloutus							
Oman pääoman tuotto, %	16,1	19,4	35	35	35	35	35
Sijoitetun pääoman tuotto, %	8,1	10,6	25	25	25	25	25
Vakavaraisuus							
Omavaraisuusaste, %	37,9	39,0	40	40	40	40	40
Nettovelkaantumisaste, %	151,7	84,4	80	70	70	70	70

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS VUODEN 2018 TALOUSARVIOON JA VUOSIEN 2019 – 2021 TALOUSSUUNNITELMAAN

Yhtiön liikevaihto syntyy lähen kokonaan liikennöintikorvauksista, joiden euromääräinen suuruus riippuu paikallisliikenteen kustannuksia kuvaavaan indeksiin. Muutokset etenkin henkilöstökustannuksissa, polttoaineen hinnassa sekä korkotassossa vaikuttavat liikennöintikorvauksiin 3 kuukauden viiveellä.

Sähköbussiliikenteen osuus on noin neljännes koko yhtiön tuotannosta. Sähköbussien liikennöintikorvaukset ovat tällä hetkellä hieman alhaisempia kuin vastaavalla diesel-kalustolla ajettavassa liikenteessä. Tämän lisäksi on epäselvää miten sähköbussien liikennöintikorvauksia muutetaan kun

selvyys liikenteen todellisista kustannuksista alkaa varmistua.

Yhtiön tuotannossa ei ole näköpiirissä merkittäviä muutoksia vuoden 2018 aikana. Sähköbussiliikenteen aloittamisen yhteydessä tapahtuneet säästöt eivät jatku enää vuoden 2017 jälkeen

Viimeistään vuonna 2019 supistuva liikenne heikentäneen kannattavuutta kiinteiden kustannusten osuuden ksvaessa. Henkilöstövähennykset tulevat aiheuttamaan epävarmuutta ja tyytymättömyyttä, mikä johtaa henkilöstökustannusten ainakin tilapäiseen kasvuun. Mikäli työvoiman vähennykset

painottuvat uusiin työntekijöihin, kuljettajien keskipalkoissa tapahtuu nousua, mikä vaikuttaa pystyvästi yhtiön kannattavuuteen.

LÄNNEN TEKSTIILIHUOLTO OY

Toimitusjohtaja Miika Markkanen

YMPÄRISTÖN JA TOIMINNAN KUVAUS

Yhtiön toimiala ja toiminnan pääasiallinen tarkoitus

Turun Tekstiilihuolto Oy on täydellistä tekstiilihuoltopalvelua tarjoava Turun kaupungin ja Varsinais-Suomen sairaanhoito-piirin kuntayhtymän omistama osakeyhtiö, jonka tehtävänä on tarjota hinnoiltaan ja laadultaan kilpailukykyisiä palveluja Turun kaupungin ja Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin yksiköille.

Laitostekstiilien, hotellitekstiilien ja työvaatteiden vuokraukseen ja huoltoon erikoistuva Turun Tekstiilihuolto Oy myy palvelujaan kapasiteettinsa rajoissa tekstiilihuoltopalveluja tarvitseville yrityksille ja yhteisöille.

Toimintaympäristön muutostekijät

Turun Tekstiilihuolto Oy on toiminut markkinoilla niin omistamansa markkinointiyhtiön kautta, että suoraan tarjoamalla korkealaatuisia tekstiilihuoltopalveluja toimialueellaan. Yritys on kasvanut tasaisesti koko 2000 luvun ajan.

Toimintaympäristössä on tapahtunut viimeisen kahden vuoden aikana selkeä muutos. Pitkäänkin osakeyhtiömuotoisina toimineet julkisomisteiset pesulat ovat palanneet ns. in-house pesuloiksi joko lopettamalla markkinoilla toimimisen tai hankkineet takaisin in-house asemansa omistusjärjestelyillä.

Vapaana olevaa terveydenhuollon liikevaihtoa alkaa olla markkinoilla yhä vähemmän meidänkin toi-

mialueellamme. Muita sairaalapesulaan sopivia toimialueita ovat mm. elintarviketeollisuus ja hotellit.

Toiminnan kehittäminen - toimenpiteet ja tavoitteet

Kuluneen vuoden toiminnan keskipisteenä on ollut vuonna 2016 toteutuneen Ravanin Pesula Oy:n fuusion mukanaan tuomat mahdollisuudet toiminnan kehittämiseen ja yhdenmukaistamiseen. Olemme keskittäneet kuluvana vuonna toimintojamme ja ja se prosessi jatkuu edelleen.

Toimimme kummassakin yksikössä kahdessa vuorossa viitenä arkipäivänä viikossa. Kuljetukset toimivat tietyillä alueilla kuutena päivänä viikossa.

LÄNNEN TEKSTILIHUOLTO OY

KONSERNIYHTIÖN KAUPUNGINVALTUUSTOON NÄHDEN SITOVAT TAVOITTEET

Tavoite: Kaupungin määräraikaisten puitesopimusten tilauskannan ulkopuolinen liikevaihto kasvaa ja yhtiön sisäisen toiminnan tuottavuus paranee

	TP 2016	Ennuste 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Mittari tai indikaattori 1						
Antolainojen korko (1.000 €)	103	95	82,5	70	57,5	45
Mittari tai indikaattori 2						
Osinkotuotto Turun kaupungille * (1.000 €)	0	53	0	100	100	100
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Yrityksen tavoitteena on säilyttää nykyinen asiakaskanta ja kasvattaa liikevaihtoa tasaisesti. Huolehtimalla toiminnan tehokkuudesta sekä tekemällä järkeviä investointeja, turvaamme vakaan tuloskehityksen ja maksukyvyn.						

KONSERNIJAOSTON SEURAAMAT TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT

	TP 2015	TP 2016	Ennuste 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Toiminnalliset tavoitteet							
Ulkoisten asiakkaiden lukumäärä	121	189	195	205	215	225	235
Toiminnan tehokkuus - pesty pyykkimäärä (kg/henkilö/tunti)	28,7	29,1	29,1	29,2	29,3	29,4	29,5
Työvoima yhteensä (ilman työllistettyjä)	143	189	216	216	216	216	216
Liikevaihto/hlö, €	90 455	79 776	74 500	77 300	80 500	81 500	82 500

LÄNNEN TEKSTIILIHUOLTO OY

Taloudelliset tavoitteet - toiminnan laajuus ja tulos							
Liikevaihto (1.000 €)	12 935	14 510	16 100	16 700	17 400	18 100	18 800
Liikevoitto (1.000 €)	765	300	0	500	500	500	500
Tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja (1.000 €)	655	200	0	417	430	443	455
Bruttoinvestoinnit (1.000 €)	350	1 296	400	450	400	450	400
Pääoman tuotto ja tuloutus							
Oman pääoman tuotto, %	29,6	7,9	8	20	20	20	20
Sijoitetun pääoman tuotto, %	16,9	6,3	7	12	12	12	12
Osinkotuotto Turun kaupungille (1.000 €)*	-	-	0	100	100	100	100
Vakavaraisuus							
Omavaraisuusaste, %	36,6	48,1	44,5	40	40	40	40
Nettovelkaantumisaste, %	19,96	8,3	22	20	20	20	20

*)Yhtiö jakaa osinkoina ja/tai pääoman palautuksina Yhtiön osakkeenomistajille vähintään 50 prosenttia tilikauden tuloksesta verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutoksia, huomioiden kuitenkin, että taseen omavaraisuusaste ei nouse yli 35 % tason.

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS VUODEN 2018 TALOUSARVIOON JA VUOSIEN 2019 – 2021 TALOUSSUUNNITELMAAN

Tulevan vuoden ennusteen laatiminen on haasteellista. Pääomistajan kilpailutus on vielä kesken ja sen lopullista tulosta ei voi vielä ennustaa tulevalle vuodelle. Soteuudistuksen mukanaan tuomat muutokset ja kilpailuttamispaaineet asiakaskunnassamme varjostavat tulevaisuuden osalta enemmän kuin koskaan aikaisemmin.

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU OY

Toimitusjohtaja Vesa Taatila

YMPÄRISTÖN JA TOIMINNAN KUVAUS

Yhtiön toimiala ja toiminnan pääasiallinen tarkoitus

Yhtiö toteuttaa ammattikorkeakoulutoimintaa valtioneuvoston sille antaman toimiluvan mukaisesti ammattikorkeakoululain määrittelemällä tavalla Vuonna 2015 hyväksytyin strategian mukaisesti yhtiö on olemassa Varsinais-Suomen työelämän, hyvinvoinnin ja kilpailukyvyn parantamiseksi. Yhtiön ensisijaisena tehtävänä on tuottaa osaavia ammatillaisia Varsinais-Suomen työelämän kehittämiseen. Yhtiöllä on myös tärkeä rooli alueen kilpailukyvyn ja elinvoiman rakentamisessa - yhtiö on osalltään kehittämässä Turku pohjoisen Itämeren kiinnostavammaksi ja rohkeasti uudistuvaksi korkeakoulu- ja kulttuurikaupungiksi, jossa on hyvä elää ja onnistua yhdessä. Yhtiö on aktiivisesti luomassa Varsinais-Suomesta yhteistyön ja kumppanuuden maakuntaa, jossa elämisen laatu on parasta. Yhtiön onnistuminen mitataan Turun ja koko Varsinais-Suomen hyvinvoinnilla, elämisen laadulla ja menestyksellä kansainvälisessä kilpailussa.

Toimintaympäristön muutostekijät

Keskeinen kansallinen muutostekijä on kehittyvä korkeakoululainsäädäntö ja -rahoitusmalli. Opetus-

ja kulttuuriministeriö valmistelee parhaillaan "Visio 2030" -työpaperia, joka tulee ohjaamaan korkeakoulujen kehittämistä lähivuosina. Yhtiö on aktiivisesti mukana yhteisen vision määrittelyssä ja pyrkii varmistamaan ammatillisen korkeakouluosaamisen kehittymismahdollisuudet myös jatkossa.

Ammattikorkeakoulujen rahoituskehityksen ennakoidaan tasaantuvan vuoden 2016 tasolle. Samalla itse rahoitusmalliin on tulossa volatiliiteettia lisääviä muutoksia, joista merkityksellisin on strategisen rahoituksen osuuden lisäys. Yhtiö varautuu muutoksiin olemalla aktiivisesti mukana mallin kehitykseen liittyvässä keskustelussa ja vahvistamalla ulkoisten lähteiden kautta tulevaa rahoitusta.

Keskeinen alueellinen muutostekijä on työelämän kehityssuunta. Tällä hetkellä alueen yritysten liiketoiminta on kasvuvaiheessa, mikä on avannut ammattikorkeakoululle paljon yhteistyömahdollisuuksia niin tutkintotuotannon kuin kehittämisprojektien kautta. Yhtiö on toiminut aktiivisesti lisätäkseen yhteistyötä, mikä näkyy rahoituksen laajenemisena sekä alueellisesti että kansallisista lähteistä. Yhtiö valmistautuu erilaisiin skenaarioihin keskittymällä strategiansa mukaisilla painopisteillä korkean tason käytännön osaamisen tuottamiseen

sekä opiskelijoille että työelämäkumppaneille. Lisäksi yhtiö tiivistää yhteistyötään strategiassa määriteltyjen korkeakoulu- ja konsernikumppaneiden kanssa.

Kansainvälisesti keskeinen muutostekijä on lähestyvä EU rahoitusohjelmien nivelkausi 2019-2020. Yhtiö on varautunut tähän vahvistamalla ulkoisen rahoituksen hakuun liittyvää osaamistaan ja laajentamalla yksityisesti rahoitettujen hankkeiden määrää hankesalkussa.

Vuosina 2018-2020 yhtiön toiminta Turussa tiivistyy Kupittaaan kampukselle sekä Linnankadulle. Toimintapiteellä oletetaan syntyvän sekä taloudellisia säästöjä että toiminnallisia etuja eri alojen tiivistyvän yhteistyön kautta.

Niukkenevasta valtionrahoituksesta huolimatta yhtiö arvioi pystyvänsä laajentamaan TKI- ja palveluliiketoiminnan tuottamaa rahoitusta siten, että toimintaa voidaan aktiivisesti kehittää alueen työelämän tarpeista lähtien. Näin ollen kaudella 2016-2021 ei ole oletettavissa tarvetta henkilöstörakenteen tiivistämiselle.

Yhtiön toiminnan päätavoitteet vuosille 2018 - 2021

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU OY

Tavoite 1: Tulevaisuuden teknillisen innovaatiokorkeakoulun rakentaminen Turkuun.

Tavoite 2: Hyvinvoinnin kehittämisen systematisointi strategiassa määritellyillä kärkialoilla.

Tavoite 3: Innovaatiopedagogisen oppimisjatkumon toteuttaminen kaikessa toiminnassa.

Tavoite 4: Innostavan yhteisön aikaansaaminen.

Tavoite 5: Toiminnan keskittäminen Kupittaaan kampukselle.

Tavoite 6: Korkeakoulu- ja konserniyhtiöyhteistyön kehittäminen.

Tavoite 7: Ulkoisen rahoituksen määrän kasvattaminen.

KONSERNIYHTIÖN KAUPUNGINVALTUUSTOON NÄHDEN SITOVAT TAVOITTEET

Tavoite: Yhtiön menestyminen ammattikorkeakoulujen rahoitusmalliin perustuvassa rahanjaossa						
	Toteutunut 2016	Ennuste 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Mittari tai indikaattori						
Valtion rahoitus (1000 €)	54 243	54 478	53 481	53 500	55 000	56 900
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: parannetaan toiminnan tuloksellisuutta uuden rahoitusmallin mukaisilla mittareilla, joista suurin painoarvo on suoritetuilla tutkinnoilla (46 %), 55 op/v suorittaneilla opiskelijoilla (26 %) ja ulkoisella TKI-rahoituksella (8 %)						
Turun ammattikorkeakoulussa suoritettut AMK-tutkinnot, kpl	1 591	1650	1650	1650	1650	1650
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: opintojaksojen vuositarjonnan vähentyessä opiskelijoiden henkilökohtaisiin opintosuunnitelmiin (HOPS) sijoitetaan vapaasti valittavia opintoja muista koulutusohjelmista (30 op tutkintosäännössä), opinnäytetöiden ohjausta tehostetaan, normi+1 -vuotisten ja yliaikaisten opiskelijoiden tehostettu ohjaus. Vuoden 2012 aloituspaikkaleikkauksista huolimatta tutkintotuottoa on onnistuttu hieman nostamaan.						
Vähintään 55 op suorittaneet opiskelijat Turun ammattikorkeakoulussa, kpl	5 461	5500	5500	5500	5500	5500

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU OY

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: opetussuunnitelmien ja arviointimenetelmien kehittäminen, aiempien opintojen hyväksilukukäytäntöjen ja osaamisnäyttöjen kehittäminen. Opettajatuutorit ohjaavat opiskelijoita valitsemaan opintoja väh. 55 op /vuosi. Kiinnitetään erityistä huomiota niiden opiskelijoiden ohjaukseen, joiden opintopistekertymä on keväällä noin 50 op. 55 op -tuoton tasaantuminen johtuu vuoden 2012 aloituspaikkaleikkausten vaikutuksesta, mikä on aiheuttanut opiskelijoiden määrän vähenemisen.

TKI-rahoituksen ulkoisen rahoituksen osuus (urah), (1000 €)	6 498	7 000	7 500	7 500	6 500	6 500
---	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: opettajien ja tutkimusryhmien TKI-osaamisen vahvistaminen (esim. TKI-osaajavalmennus), TKI-keskuksen ja muiden tukipalveluiden vahvistaminen, osaavan hankehenkilöstön rekrytointi.

Opiskelijatytyväisyys (1-5) HUOM! Vuodesta 2018 lähtien muutos asteikkoon (1-7)	3,6	3,7	4,9	5,0	5,0	5,0
---	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Opiskelijatytyväisyyden mittausmekaniikka muuttui vuonna 2015 siten, että mittarissa seurataan kaikkien valmistuneiden antamien 7-portaisten vastausten summaa (valtionrahoituksen laskentaperuste). Tämä johtaa siihen, että opiskelijamäärän supistuessa tulosten tasaisena pitäminen vaatii lisätoimenpiteitä, joista keskeisin on opiskelijoiden sisällyttäminen innostava yhteisö -toimintasuunnitelman toteutukseen.

KONSERNIJAOSTON SEURAAMAT TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT

	TP 2015	TP 2016	Ennuste 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Toiminnalliset tavoitteet							
FTE opiskelijat	7 950	7 950	7950	8400	8600	8800	8 800
Sairauspoissaolot (% pt. henkilöstö)	1,6	2,1	2,1	2,1	2,0	2,0	2,0
Henkilöstön määrä, päätoimiset HTV	657	638	648	648	645	645	640
Toiminnan laajuus ja tulos							
Liikevaihto, (1.000 €)	65 182	65 107	65 500	65 000	65 000	65 500	67 400
Liikevoitto (1.000 €) HUOM! ennen korkotuloja	133	-393	-150	-260	-260	-640	-980
Nettotulos, (tilikauden tulos ennen tilinpäätös-siirtoja) (1.000 €)	122	-187	180	100	100	100	100

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU OY

Kiinteistökustannukset, (1000 €)	13 520	13 039	13 500	13 500	12 700	13 700	13 500
Tulos suhteessa budjetoituun, %	77,3	-115 %	333 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Bruttoinvestoinnit, (1.000 €)*	2 201	20 883	2 500	1 200	1 200	2 400	2 400
Palveluliiketoiminnan liikevaihto, (1000 €)	1 857	2 252	1 700	2 000	2 000	2 000	2 000
Palveluliiketoiminnan nettotulos, €	-72 340	-54 595	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Vakavaraisuus ja likviditeetti							
Kassan riittävyys, pv	103	23	15	17	19	21	21
Omavaraisuusaste, %	59,2	77,7	80	80	80	80	80
Nettovelkaantumisaste (net gearing), %	-124,4	-16,6	-15	-15	-15	-15	-15

*vuosi 2014 nettoinvestoinnit

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS VUODEN 2018 TALOUSARVIOON JA VUOSIEN 2019 – 2021 TALOUSSUUNNITELMAAN

Suunnittelukaudella Turun ammattikorkeakoulun tavoitteena on tuottaa tasaisesti positiivinen tulos, mutta ei pyrkiä taloudellisen voiton kasvattamiseen. Keskeisenä taloudellisena mittarina toimii nettotulos, joka tullaan pitämään positiivisena. Valtionrahoituksen määrä ei ole kasvamassa merkittävästi ennen vuotta 2021, joten liikevaihdon mahdollinen lisääntyminen tehdään yksityisellä ja julkisella kilpailulla rahoituksella. Toiminnallisia ja taloudellisia tuloksia kehitetään suunnitelmallisesti siten, että ne luovat ammattikorkeakoululle kestävän toimintapohjan.

TURUN SEUDUN SOSIAALI- JA TERVEYSPALVELUKIINTEISTÖT OY

Toimitusjohtaja Jaakko Laaksonen

YMPÄRISTÖN JA TOIMINNAN KUVAUS

Yhtiön toimiala ja toiminnan pääasiallinen tarkoitus

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita rakennuksia sekä osakkeita, muita arvopapereita ja kiinteistöjä sekä käydä niillä kauppaa. Yhtiö harjoittaa myös huoneistojen ja kiinteistöjen vuokraustoimintaa.

Toimintaympäristön muutostekijät

Valtakunnallisen sote-uudistuksen eteneminen on yhtiön toiminnan kannalta merkittävin lähivuosien asia.

Toiminnan kehittäminen - toimenpiteet ja tavoitteet

Rakennusten lämmityskustannukset muodostavat merkittävän osan yhtiön muuttuvista kustannuksista. Yhtiö pyrkii löytämään erilaisia teknisiä ja toiminnallisia keinoja energiankulutuksen pienentämiseksi.

KONSERNIYHTIÖN KAUPUNGINVALTUUSTOON NÄHDEN SITOVAT TAVOITTEET

Tavoite: Vuokraustoiminnan tavoitellun tason saavuttaminen						
	Toteutunut 2016	Ennuste 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Mittari tai indikaattori						
Vuokrausaste, %	99,7	97,1	98,0	98,0	98,0	98,0
Tavoite: Kaupungin antamien antolainojen korko						
Mittari tai indikaattori						
Kaupungin myöntämien antolainojen tuotto, 1.000 €	4.209	4.150	4.020	3.892	3.776	3.672

TURUN SEUDUN SOSIAALI- JA TERVEYSPALVELUKIINTEISTÖT OY

KONSERNIJAOSTON SEURAAMAT TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT

	TP 2015	TP 2016	Ennuste 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Toiminnalliset tavoitteet							
Vuokrausaste, %	-	99,7	97,1	98,0	98,0	98,0	98,0
Rakennuskannan haltuunotto ja korjaustarpeiden määrittäminen	-	Laadinta kesken	Laadittu	Ylläpidetään	Ylläpidetään	Ylläpidetään	Ylläpidetään
Toiminnan laajuus ja tulos							
Liikevaihto (1.000 €)	-	12.898	13.179	13.249	13.382	13.515	13.651
Liikevoitto (1.000 €)	-	4.081	2.714	2.793	2.872	2.953	3.034
Tilikauden tulos (1.000 €)	-	-135	-1.434	-1.226	-1.018	-822	-637
Bruttoinvestoinnit (1.000 €)	-	1.107	8.636	2.500	2.500	2.500	2.500
Keskimääräinen henkilöstömäärä	-	-	1	1	1	1	1
Pääoman tuotto ja tuloutus							
Oman pääoman tuotto, %	-	*)	*)	*)	*)	*)	*)
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-	3,1	2,05	2,15	2,25	2,36	2,48
Antolainojen tuotto kaupungille (1.000 €)	-	4.209	4.150	4.020	3.892	3.776	3.672
Vakavaraisuus							
Omavaraisuusaste, %	-	-0,1	0,02	0,08	0,14	0,20	0,24
Nettovelkaantumisaste, %	-	*)	*)	*)	*)	*)	*)

TURUN SEUDUN SOSIAALI- JA TERVEYSPALVELUKIINTEISTÖT OY

Korollinen vieras pääoma (1.000 €)	-	133.453	132.453	128.453	124.653	121.053	117.653
------------------------------------	---	---------	---------	---------	---------	---------	---------

*) Yhtiön rahoitusrakenteesta johtuen oman pääoman tuottoa ja nettovelkaantumisasastetta ei esitetä.

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS VUODEN 2018 TALOUSARVIOON JA VUOSIEN 2019 – 2021 TALOUSSUUNNITELMAAN

Yhtiöllä on hyvin stabiili vuokrasopimuskanta ja korkea vuokrausaste. Tästä syystä liikevaihto kasvaa lähes yksinomaan vuokrasopimusten indeksitarkistusten kautta.

Yhtiön tulo- ja kustannusrakenne mahdollistavat vuosittaiset 2,5 miljoonan euron lainanlyhennykset vuodesta 2018 alkaen.

VARSINAIS-SUOMEN ASUMISOIKEUS OY

Toimitusjohtaja Pekka Peltomäki

YMPÄRISTÖN JA TOIMINNAN KUVAUS

Yhtiön toimiala ja toiminnan pääasiallinen tarkoitus

Asumisoikeusasuntojen omistaminen, ylläpito ja tuottaminen sekä asumisoikeuksien luovuttaminen käyttäjille voimassa olevien säännösten mukaisesti Turussa ja lähikunnissa. Yhtiö toimii yleishyödyllisenä yhtiönä tavoittelematta liiketaloudellista voittoa.

Toimintaympäristön muutostekijät

Asiakkaiden luottamus omaan tulevaisuuteen on kasvanut ja päätöksentekohalu on lisääntynyt. Kysyntätilanteen voi kuvata olevan normaalitasolla. Aiemman jähmeän markkinatilanteen jäänteenä aso-sopimuksia ei irtisanota runsaasti, joten vaihtuvuus on alhaista.

Seniorikysyntä ja pienasuntojen kysyntä on runsasta. Tähän kysyntäsegmenttiin meillä oli lisätarjontaa päättyvän vuoden aikana.

Uusi laki asumisoikeusasumisesta annetaan eduskunnalle syyskuussa. Lain uudistamisen tavoite on vahvistaa suomalaista aso-järjestelmää.

Toiminnan kehittäminen - toimenpiteet ja tavoitteet

Käyttöasteen parantaminen: asuntojen markkinointikeinoja kehitetään (painopiste markkinoinnissa netin kautta), kehitetään aktiivisesti kiinteistökantaa.

Kiinteistöjen arvon kasvattaminen: tehdään laajasti vuosikorjaustöitä, käynnistetään vanhimpien kiinteistöjen jaksottaisia korjauksia, uudistuotan-

toa hyvillä tonteilla, kuluvana vuonna kolmen heikosti menestyvät kiinteistön hallintamuodon muutos.

Palveluketjujen laadun parantaminen: kehitetään yhtenäisiä isännöinnin toimintatapoja, kehitetään tietojärjestelmiä ja sähköistä asiointia, mitataan asiakastytyväisyyskyselyillä.

Henkilökunnan jaksaminen: tehdään vuosittain henkilökunnalle työtyytyväisyys- ja työilmapiirikyselyt, käydään kehityskeskustelut kaksi kertaa vuodessa, ylläpidetään koulutuksella henkilökunnan osaamista.

Vakaa talous: kiinteistöjen ylläpito-, korjaus- ja pääomakulut katetaan käyttövastiketuloilla, kasvavaroja sijoitetaan riskittömästi, markkinatilanteen vaatiessa tyhjiä asuntoja vuokrataan.

KONSERNIYHTIÖN KAUPUNGINVALTUUSTOON NÄHDEN SITOVAT TAVOITTEET

Tavoite: Korkea käyttöaste						
	Toteutunut 2016	Ennuste 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Mittari tai indikaattori						
Käyttöaste, %	96,0	96,4	96,8	97,1	97,5	98,0
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Markkinoinnin kehittäminen, asuntojen haluttavuuden ja käyttöarvon ylläpito kiinteistö- ja asuntokorjauksin, myös vuokraamalla määräaikaisilla vuokrasopimuksilla.						
Tavoite: Yhtiön liikevaihdon ja liikevoiton kasvattaminen toivotulle tasolle						
Mittari tai indikaattori						
Liikevaihto (1.000 €)	22.235	23.000	23.688	24.872	26.116	27.422
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Käyttövastikkeita korotetaan vuosittain kustannustason ja pääomakulujen kehityksen mukaisesti.						
Liikevoitto (1.000 €)	5.252	2.900	2.951	2.985	3.134	3.290
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Liikevaihto kasvaa käyttövastikekorotusten, asuntoneliöiden lisääntymisen ja käyttöasteen kehityksen mukaisesti. Liikevoitto kattaa yhtiön rahoituskulut sekä varautumisen kiinteistöjen jaksottaisten ja perusparannuskorjausten rahoittamiseen so. asuintalo/korjausvaraus. Varmistetaan, että toimitaan lainaehtojen mukaisesti ja että kiinteistökorjauksiin varaudutaan niiden kulumista ja ikääntymistä vastaten.						
Tavoite: Asumisoikeusasuntojen riittävyys						
Mittari tai indikaattori						
Yhtiön hallinnassa olevien asuntojen määrä	2.587	2.640	2.662	2.738	2.798	2.858
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Uudisrakentamista toteutetaan suhdannepoliittisesti tarkoituksenmukaisesti. Hankkeet kilpailutetaan ja toteutetaan hyvin sijaitseville tonteille. Paras kysyntä kohdistuu keskustan ja palvelujen lähellä oleville kerrostalotonteille, joihin seniorikansalaiset ovat valmiita muuttamaan. Jonkin verran tuotetaan yksikerroksisia pari- ja rivitaloasuntoja perheille.						

VARSINAIS-SUOMEN ASUMISOIKEUS OY

Yhtiön hallinnassa olevien asuntojen määrä suhteessa toiminta-alueella olevien ASO-asuntojen kokonaismäärään (%)	66,7	67,1	67,0	67,0	67,0	67,0
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Vaso jatkaa uudistuantantoa harkitusti ja kysyntää vastaavasti. Tavoitteena ei ole olla suurin aso-tuottaja talousalueella.						

KONSERNIJAOSTON SEURAAMAT TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT

	TP 2015	TP 2016	Ennuste 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Toiminnalliset tavoitteet							
Käyttöaste, %	94,4	96,0	96,4	96,8	97,1	97,5	98,0
Asukasvaihtuvuus, %	15,4	15,2	16,1	16,5	17,0	17,0	17,0
Yli/alikysyntä: tyhjät asunnot kauden lopussa	85	66	70	60	60	50	50
Uudet aso-nro-hakemukset kuntiin, kpl	3.230	3.642	2.900	3.000	3.000	3.200	3.200
Keskimääräinen käyttövastike (€/as-m ² /kk)	10,32	10,51	10,24	10,37	10,58	10,79	11,00
Keskimääräiset hoitokulut (€/as-m ² /kk)	5,22	5,07	5,20	5,78	5,80	5,85	5,90
Toiminnan laajuus ja tulos							
Liikevaihto (1.000 €)	21.386	22.235	23.000	23.688	24.872	26.116	27.422
Liikevoitto (1.000 €)	3.884	5.252	2.900	2.951	2.985	3.134	3.290
Tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja (1.000 €)	1.564	3.700	2.445	1.345	1.464	1.492	1.518
Bruttoinvestoinnit (1.000 €)	-	14.141	8.047	3.000	15.000	13.800	13.800
Keskimääräinen henkilöstömäärä	-	-	12	12	12	12	12

VARSINAIS-SUOMEN ASUMISOIKEUS OY

Pääoman tuotto ja tuloutus							
Oman pääoman tuotto, %	3,7	7,8	4,6	3,5	3,5	3,5	3,5
Sijoitetun pääoman tuotto, %	2,3	3,1	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Korollinen vieras pääoma (1.000 €)	128.800	129.900	124.568	125.916	131.835	136.185	140.541
Vieras pääoma €/asunneliömetri	714	716	672	679	695	704	714
Osinkotuotto kaupungille (1.000 €)	0	0	0	0	0	0	0
Vakavaraisuus							
Omavaraisuusaste, %	23,9	25,9	26,0	24,0	24,0	24,0	24,0
Nettovelkaantumisaste, %	299	260	225	260	260	260	260

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS VUODEN 2018 TALOUSARVIOON JA VUOSIEN 2019 – 2021 TALOUSSUUNNITELMAAN

Käyttöasteen oletetaan kehittyvän positiivisesti. Sen taustalla on mm. Turun seudun saman suuntainen taloudellinen ja työpaikkojen määrän kehitys. Ikääntyvien kiinteistöjen korjaamisessa olemme aktiivisia kasvattamaan asuntojen käyttöarvoa. Tavoittelemme uudistuotantoa keskustatonteille, joiden saatavuus on tällä hetkellä heikko. Käyttövastikkeen nousuksi vuosittain ennakoitu 2 % / vuosi, joka on alle ennustetun valtakunnallisen

asumismenojen kehityksen. Korjauskulujen vaikutus hoitokuluissa on merkittävä. Vuodelle 2018 on tulossa korjauskulujen budjetointiin järjestelmämuutos, jossa aiemmin kiinteistökohtaisesti vastatut korjauskulut otetaan koko yhtiössä tasattuihin kuluihin. Tämän johdosta kiinteistöjen käyttövastikkeiden kehitys on jatkossa ennustettavampaa ja varmistetaan korjaustöiden toteutuminen. Muutos korottaa korjauskulujen takia

ensi vuoden hoitokulujen budjettilukua, joka nyt sisältää korjauskuluja 1,74 € (osa aktivoituu taseeseen tilinpäätöksessä) ilman korjauskuluja hoitokulut = 4,04 €/as-m²/kk. Tässä luvussa erän Muut hoitokulut osuus on 0,33 € (sis. mm. hallinnon kulut, asuntojen laajakais-ta+tv, markkinointi).

TVT ASUNNOT OY

Toimitusjohtaja Teppo Fors

YMPÄRISTÖN JA TOIMINNAN KUVAUS

Yhtiön toimiala ja toiminnan pääasiallinen tarkoitus

Yhtiö tarjoaa vastuullisena vuokranantajana asukkaalleen 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 noin 11 000 erilaista asuntoa ympäri Turku. Tämä vastaa noin 10 prosenttia kaikista asunnoista ja noin 25 prosenttia vuokra-asunnoista, mikä on tyypillinen keskuskaupunkien asuntorakenne. Yhtiöllä on noin 20 000 asukasta. Yhtiö muodostaa konsernin tytä- ja osakkuusyhtiöineen. Merkittävimmät tytäryhtiöt ovat Turun Palvelutilat Oy, Turun Osakehuoneistot Oy ja Turun Päiväkodit Oy.

Yhtiö noudattaa lakien ja ohjeiden mukaan omakustannuseriaatetta. 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 lyhenyksistä.

Omalle pääomalle omistaja on edellyttänyt muiden yleishyödyllisten asuntotoimijoiden tuottotavoitteisiin rinnastettavaa kohtuullista tuottoa. Vuosittainen tuotto realisoituu pääosin yhtiölle myönnetyllä pääomalainalla.

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.

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 jälleerahoitetaan konsernin sisäisellä lainalla yhteistyössä konsernihallinnon talousasioiden kanssa, siltä osin kun tulorahoitus ei riitä niiden poismaksamiseen. Tavoitteena on koko konsernin hyötyminen emokaupungin edullisesta varainhankinnasta, joka kanavoidaan osin myös yhtiölle. Tällä pyritään hillitsemään yhtiön vuokralaisten yleistä asumiskustannusten nousua.

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

Turun Palvelutilat Oy ja Turun Päiväkodit Oy toimivat kaupungin kumppaneina peruspalvelutoimintojen järjestämiseen liittyvissä asioissa.

TVT-ASUNNOT OY -KONSERNI

Tavoite: Yhtiö tulouttaa Turun kaupungille vuosittain lainasopimusten mukaisen korkotuoton						
	Toteutunut 2016	Ennuste 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Mittari tai indikaattori						
Turun kaupungille pääomalainasta maksettava korko (1.000 €)	2.277	2.271	2.271	2.271	2.277	2.271
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Pitkäjänteisellä talouden ja toiminnan suunnittelulla						
Mittari tai indikaattori						
Turun kaupungin muista lainoista maksettava korko (1.000 €)	3.698	3.536	3.435	3.389	3.345	3.174
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Lainakorot maksetaan velkasopimusten mukaisesti.						
Tavoite: Yhtiön liikevaihdon ja liikevoiton kasvattaminen toivotulle tasolle						
Mittari tai indikaattori						
Liikevaihto (1.000 €)	80.187	80.500	81.000	82.500	84.500	84.900
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Vuokrien kehitys kuluttajahintaindeksin mukaisesti.						
Mittari tai indikaattori						
Liikevoitto (1.000 €)	13.139	13.500	13.500	14.000	14.300	14.600
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Pitkäjänteisellä talouden ja toiminnan suunnittelulla.						
Tavoite: Asuntojen käyttöaste pidetään hyvänä						
Mittari tai indikaattori						

TVT-ASUNNOT OY -KONSERNI

Käyttöaste % (emoyhtiö)	98,2	98,5	> 97	> 97	> 97	> 97
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Ymmärretään asiakkaan tarpeita asunnolle ja palvelullisesti. Pidetään asunnon hinta kohtuullisena.						
Tavoite: Yhtiön sosiaalisten tavoitteiden täyttyminen						
Mittari tai indikaattori						
Yhtiön hallinnassa olevien asuntojen määrä / asuntojen määrä kaupungissa % (emoyhtiö)	10,1	9,9	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. Asuntoja kannattaa tehdä rakennusalan suhdanteita ja tarjolla olevia rahoitusmuotoja hyödyntäen. Lisäksi luovutaan TVT:n tarjontaan sopimattomasta ja asukkaille kalliiksi muodostuvasta asuntokannasta.						
Mittari tai indikaattori						
Nettoasuntomäärän muutos (Uudistuotanto - luopuminen) (emoyhtiö)	0	+19	200	200	200	200
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Kiinteistökehitys, joka kasvattaa asuntomäärää n. + 200 asuntoa vuodessa. Asuntoja kannattaa tehdä rakennusalan suhdanteita ja tarjolla olevia rahoitusmuotoja hyödyntäen. Lisäksi luovutaan TVT:n tarjontaan sopimattomasta ja asukkaille kalliiksi muodostuvasta asuntokannasta.						
Mittari tai indikaattori						
Eritysryhmien asuntosopimukset / yhtiön hallinnassa oleva asuntokanta % (emoyhtiö)	5,6	5,7	5,6	5,6	5,6	5,6
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Yhteistyö erityisryhmien asuttajien kanssa.						

TVT-ASUNNOT OY -KONSERNI

KONSERNIJAOSTON SEURAAMAT TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT

	TP 2015	TP 2016	Ennuste 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Toiminnalliset tavoitteet (emoyhtiö)							
Käyttöaste, %	97,9	98,2	98,5	>97	>97	>97	>97
Vaihtuvuus, %	20,0	18,9	16,0	< 22	< 22	< 22	< 22
Voimassa olevia asuntohakemuksia vähintään, kpl	2.139	2.077	2.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Asukastoimikuntien määrä, % asuintalokohteista	84	84	80	>75	>75	>75	>75
Keskimääräinen neliövuokra (€/as-m ² /kk)	10,5	10,5	10,6	10,6	10,8	11,0	11,2
Keskimääräiset hoitomenot (€/as-m ² /kk)	6,42	6,84	6,6	6,8	7,0	7,1	7,2
Toiminnan laajuus ja tulos							
Liikevaihto (1.000 €)	78.272	80.187	80.500	81.000	82.500	84.500	84.900
Liikevoitto (1.000 €)	18.072	13.139	13.500	13.500	14.000	14.300	14.600
Tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja (1.000 €)	7.948	4.186	4.300	4.400	4.400	4.500	4.500
Bruttoinvestoinnit (1.000 €)	15.716	11.779	19.000	40.000	50.000	50.000	50.000
Keskimääräinen henkilöstömäärä	48	48	53	53	53	53	53
Pääoman tuotto ja tuloutus							
Oman pääoman tuotto, %	9,4	5,6	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,1	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0

TVT-ASUNNOT OY -KONSERNI

Pääomallainan (28 milj. euroa) tuotto kaupungille (1.000 €)	2.271	2.277	2.271	2.271	2.271	2.277	2.271
Vakavaraisuus							
Omavaraisuusaste, %	21,8	22,0	21,5	>15	>15	>15	>15
Korollinen vieras pääoma (1.000 €)	339.402	345.942	362.000	378.000	390.000	420.000	440.000

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS VUODEN 2018 TALOUSARVIOON JA VUOSIEN 2019 – 2021 TALOUSSUUNNITELMAAN

TVT Asunnot Oy ei pysty pitämään asuntokantansa osuutta Turun koko asuntokannasta valtuuston asettaman tavoitteen mukaisena. Uudistuotantoa ei pystytä toteuttamaan tavoitteiden mukaisesti, koska uusia asunto-kohteita varten ei ole rakennuskelpoisia tontteja. Uudistuotannon ollessa pysähdyksissä TVT Asunnot ei ole voinut suunnitellusti luopua asunnoista, jotka sopivat huonosti vuokratyökaluun tai joissa on korkeita ylläpito- tai korjauskustannuksia. Luopumisiin on nyt kuitenkin ryhdyttävä, jotta voidaan välttää kustannuksiltaan merkittävät korjausinvestoinnit kohteisiin, jotka eivät tulevaisuudessa vastaa yhtiön asunnonhakijoiden toiveita ja tarpeita sekä yhtiön tarkoitusta kohtuuhintaisten asuntojen tarjoajana.

Rakentamisen suhdanne ei juuri nyt tue investointeja, mutta tilanne voi muuttua nopeastikin. Rakennustyön hinnalla on suuri vaikutus asukkaille muodostuvan vuokratason kohtuuhintaaisuuteen. Myös toistaiseksi alhaisena pysynyt korkotaso tukee uusien asunto-kohteiden toteuttamista. Rakennuskannan iästä johtuen TVT Asunnot tekee vuosittain peruskorjauksia, jotka osaltaan edellyttävät myös rahoitusta.

Asumisen kustannusten odotetaan nousevan ihmisten maksukykyä enemmän. Tämä koskee erityisesti osaa yhtiön asukkaista.

200 asunnon nettolisäys kasvattaisi TVT Asunnot Oy:n liikevaihtoa noin 1,5 Meur vuodessa. Turun Palvelutilat Oy ja Turun Päiväkodit Oy toteuttavat kaupungille rakennushankkeita, jotka valmistuttuaan kasvattavat konsernin liikevaihtoa noin 2,3 Meur vuodessa.

Suunnittelukaudella päättyvien lainojen konvertointia jatketaan yhdessä kaupungin kanssa. Korkotason odotetaan pysyvän alhaisella tasolla.

TURUN TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT OY - KONSERNI

Toimitusjohtaja Mikko Lehtinen

YMPÄRISTÖN JA TOIMINNAN KUVAUS

Yhtiön toimiala ja toiminnan pääasiallinen tarkoitus

Turun Teknologiakiinteistöt Oy on Turku Science Parkissa ja Turun ydinkeskustan 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 enenevässä määrin myös toimitilapalveluiden tuottaminen.

Toimintaympäristön muutostekijät

Yhtiön toimintaympäristössä on tapahtunut selkeä muutos aikaisempaan nähden. Tilatehokkuus sekä toimintojen tiivistäminen ovat edelleen kantavia asioita, mutta viimeisen vuoden aikana Turun seudun selkeä positiivinen vire on muuttanut tilakäytön luonnetta. Enää ei olla tiivistämässä olemassa olevia tiloja vaan varautumassa merkittäviin laajennuksiin. Turun Teknologiakiinteistöjen osalta tilanne on ideaalinen. TTK pystyy tarjoamaan asiakkailleen kustannustehokkaasti nykyajan tarpeet ja vaatimukset täyttävää toimitilaa palvelukonsepteineen, samalla kun Turku Science Park:n -alue Itä-

harju mukaan lukien pystyvät tarjoamaan merkittävän määrän tilaa uudisinvestoinneille. Lisäksi alueen infrastruktuuri kestää nykyisellään merkittävät lisäinvestoinnit.

TTK:n kiinteistöomaisuus on erittäin muuntojoustavaa ja lisäksi se täyttää kaikki nykyajan normit. TTK haluaa olla toimija, joka täyttää vaativimmankin asiakkaan tarpeet. Tästä hyvänä esimerkkinä toimii erinomaisesti toimiva Werstas-konsepti. Werstas-konseptia tullaan laajentamaan coworking toiminnasta fablab-konseptin mukaiseen toimintaan. TTK:n osalta ongelmaksi muodostuu TTK:n nykyinen taseasema, joka ei mahdollista nykyisten jo päätettyjen investointien jälkeen uusien merkittävien lisäinvestointien tekemistä. Erittäin suurena huolena on, että ilman TTK:n lisärahoitusta parhaillaan käynnissä oleva voimakas kysyntä menee TTK:n osalta ohi.

Markkinatilanne on painanut korkotason ennätysmäisen alhaiseksi eikä koronnostoja ole näköpiirissä. Matala korkotaso on TTK:lle erittäin hyvä asia. Noin puolet yhtiön vieraasta pääomasta on suojattu, tarkoituksena on nostaa suojaustaso 75 prosenttiin tulevaisuudessa. Vallitseva negatiivinen korkotaso, jota korkosuojaukset eivät huomioi, on

tuonut yhtiölle negatiivisia kuluvaikutuksia. Nykybudjeteissa tämä vaikutus on kuitenkin jo osattu huomioida.

Toiminnan kehittäminen - toimenpiteet ja tavoitteet

Yhtiö jatkaa toiminnan kehittämistä pyrkien tehostamaan niin kustannuksia kuin vuokratassavirtaakin. Kustannusten osalta lähivuosien teemaksi on nostettu energiatehokkuus sekä kestävä kehitys. TTK:n tavoitteena on olla johtava toimija kestävä kehityksen osalta. Ekocity sekä Smartcity ovat termejä, jotka halutaan yhdistettävän TTK:n brändiin.

Yhtiö on saanut päätökseen ns. haltuunottovaiheen. Raportointi-, toiminnanohjaus-, kiinteistöhallinta-, asiakashallinta- sekä talousjärjestelmät on toteutettu ja niiden käyttö on saatu halutulle tasolle. Näin ollen tulevaisuuden suunnittelu ja ohjaus ovat selkeästi helpompia. Yhtiö voi siirtyä seuraavaan vaiheeseen eli toiminnan kehittämiseen, johon liittyy oleellisena osana yhteistyö naapurikiinteistöjen kanssa. Toiminnan kehittäminen laajentumisen osalta ollaan saatu osittain päätökseen PharmaCityn sekä High Tech Cityn hankintojen seurauksena. Hankinnoista huolimatta yhteistyön kehittämistä naapurikiinteistöjen kanssa jatketaan.

TURUN TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT OY -KONSERNI

Yhtiön pitää pystyä löytämään markkinoilta lisärahoitusta, jotta se pystyy vastaamaan kaikkeen parhaillaan kohtaamaansa kysyntään. Yhtiöllä on

useita merkittäviä asiakkaiden aloitteesta aloitettuja valmisteluprosesseja, joita ei pystytä saattamaan investoinniksi, koska yhtiön oma pääoma ei riitä. Erinomainen tilanne on kuitenkin se, että jos

rahoitusta ei löydy yhtiö pystyy toimimaan kuten on suunniteltu, ainoastaan tulevat hankkeet jäävät yhtiön osalta toteutumatta.

KONSERNIYHTIÖN KAUPUNGINVALTUUSTOON NÄHDEN SITOVA TAVOITTEET

Tavoite: Lainojen tuotto kaupungille						
	Toteutunut 2016	Ennuste 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Mittari tai indikaattori						
Vaihtovelkakirjalainojen tuotto kaupungille (vuonna 2015 pääoma 41,6 M€, korko 6 % pa.) (1.000 €)	2.538	2.530	2.530	2.530	2.530	2.530
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Yhtiö pystyy maksamaan vvk-lainalleen jatkossakin hyvää tuottoa. Tähän päästään edelleen kehittämällä toimintaan siten, että säilytetään yhtiön kiinteistöjen ja Kupittaaan alueen vetovoima joka konkretisoituu positiivisena vuokratassavirtana.						
Junior-lainan tuotto kaupungille (pääoma 10,0 M€, korko 12 kk euribor + 3 % pa.) (1.000 €)	300	304	300	300	300	300
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Junior-lainan tuotto on sidottu 12 kk euriboriin. Tämän hetken taloudellinen tilanne ja lähitulevaisuuden näkyvät EKP:n matalan koron linjaa. Talousennustajien viimeaikaiset korkonäkemykset ovat, että markkinakorot tulevat pysymään nykyisellä matalalla tasolla jatkossakin. Taulukossa esitetty tuotto heijastaa tätä näkemystä. Mikäli korot talouden piristymisen myötä lähtevät nousu-uralle, on toteutunut tuotto taulukoitua parempi. Junior-laina erääntyy helmikuussa 2019.						
Tavoite: Yhtiön liikevaihdon ja liikevoiton kasvattaminen tavoitellusti						
Mittari tai indikaattori						
Liikevaihto (1.000 €)	23.234	24.304	25.500	25.900	29.300	31.400
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Vuonna 2016 liikevaihtoa on kasvattanut tehdyt kiinteistökaupat Lunden Kiinteistöt Oyn ja Varman kanssa. Yhtiön liikevaihto kasvaa jatkossakin vähintään vuokrien indeksikorotusten mukaisesti. Liikevaihdon kasvussa on huomioitu myös palloiluhallin valmistuminen, mahdollinen Kampus ja PharmaCityn käyttöasteen parantuminen.						

TURUN TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT OY -KONSERNI

Liikevoitto (1.000 €)	7.238	13.665	9.500	10.700	13.600	15.100
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Absoluuttinen liikevoittotaso tulee kasvamaan liikevaihdon kasvun myötä. Lopullinen liikevoittotaso riippuu tilikauden lopullisista poistoista.						
Tavoite: Kiinteistöomaisuuden ja vuokraustoiminnan kasvattaminen						
Mittari tai indikaattori						
Vuokratut m ² (taloudellinen) Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo	129.470 m ² -	134.000 m ² 305.000	141.700 306.000	141.700 306.000	159.700 360.000	159.700 360.000
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Vuokraustoiminnan kasvattaminen muodostuu nykytilojen kehittämisestä ja toimenpiteistä, joilla niiden tehokkuutta kasvatetaan. Lisäksi liikevaihdon kasvussa on huomioitu uudisinvestointien valmistuminen (Palloiluhalli 2018, Kampus 2019)						

KONSERNIJAOSTON SEURAAMAT TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT

	TP 2015	TP 2016	Ennuste 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Toiminnalliset tavoitteet							
Käyttöaste, %	98,2	96,8	95	95	95	95	95
Keskimääräinen jäljellä oleva vuokra-aika (maturiteetti)	n/a	n/a	8	8	8	8	8
Keskimääräinen neliövuokra (€/m ² /kk)	13,8	15,09	15,4	15,6	15,8	16	16,2
Keskimääräiset hoitokulut (€/m ² /kk)	4,4	4,0	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5
Toiminnan laajuus ja tulos							
Liikevaihto (1.000 €)	21.040	23.234	24.304	25.500	25.900	29.300	31.400
Liikevoitto (1.000 €)	7.655	7.238	13.665	9.500	10.700	12.600	13.500
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja (1.000 €)	140	- 1.262	0	0	0	0	0

TURUN TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT OY -KONSERNI

Bruttoinvestoinnit (1.000 €)	16.900	77.000	22.750	23.200	21.100	10.600	2.500
Keskimääräinen henkilöstömäärä	-	-	17	17	17	17	17
Pääoman tuotto ja tuloutus							
Taseen loppusumma (1.000 €)	220.865	306.460	320.000	329.617	345.155	351.600	352.060
Sijoitetun pääoman tuotto, %	3,7	2,4	4,1	3,2	3,4	3,9	4,4
Vaihtovelkakirjalainan tuotto kaupungille (vuonna 2015 pääoma 41,6 M€, korko 6 % pa.) (1.000 €)	2.498	2.538	2.530	2.530	2.530	2.530	2.530
Junior-lainan tuotto kaupungille (pääoma 10,0 M€, korko 12 kk euribor + 3 % pa.) (1.000 €)	319	300	304	300	300	300	300
Vakavaraisuus							
Omavaraisuusaste, % (*)	26,4	24,1	26	22,9	21,7	21,6	22
Omavaraisuusaste, % (**)	- 0,8	- 0,9	-0,5	-1	-1,1	-0,7	-0,2
Nettovelkaantumisaste, % (*)	251	n/a	n/a	250	250	250	250
Nettovelkaantumisaste, % (**)	Neg.	Neg.	Neg.	Neg	Neg	Neg	Neg

*) Velkaisuuden tunnuslukuja laskettaessa omistajien yhtiölle myöntämä vvk-laina on konvertoitu yhtiön omaksi pääomaksi

**) Ilman vvk-lainan konvertointia omaksi pääomaksi (konsernin oma pääoma on arvioitu negatiiviseksi)

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS VUODEN 2018 TALOUSARVIOON JA VUOSIEN 2019 – 2021 TALOUSSUUNNITELMAAN

Talousarvio perustuu nykytilanteeseen ja sen asetamiin tuotto- ja kustannusnäkyymiin. Mahdollisia tulevia, vielä päättämättömiä investointeja ei ole

huomioitu millään tavalla laskelmissa. Palloiluhalli ja vierailukeskus alkavat tuottaa kassavirtaa 2018. Laskelmat huomioivat kampuksen rakennuttamisen

vuosina 2017 - 2020. Vuokratkassavirta alkaa touku-kuussa 2021.

TURUN YLIOPIPILASKYLÄSÄÄTIÖ

Toimitusjohtaja Kalervo Haverinen

YMPÄRISTÖN JA TOIMINNAN KUVAUS

Yhtiön toimiala ja toiminnan pääasiallinen tarkoitus

Säätiön tehtävänä on huolehtia Turun seudulla peruskoulun jälkeisissä oppilaitoksissa opiskelevien ja opintojaan jatkavien vuokra-asuntojen saamisesta. Tarkoituksensa toteuttamiseksi säätiö rakentaa ja ylläpitää opiskelija-asuntoja sekä huolehtii maa-alueiden varaamisesta toiminnan kohderyhmän tulevaa tarvetta varten.

Toimintaympäristön muutostekijät

Vaikka sekä omistus- että vuokra-asuntojen kysyntä on Turun talousalueen vahvan kasvun vuoksi kasvanut huomattavasti, vuokra-asuntomarkkinat ovat kohtuullisen hyvässä tasapainossa. Vapaiden markkinoiden vuokrien nousu on erityisesti vanhassa asuntokannassa ollut edelleen varsin maltillista. Suurin kysyntä kohdistuu pieniin yhdelle henkilölle sopiviin asuntoihin.

Säätiö on pystynyt muuttamaan asuntojakaumaansa niin, että vain 10 % asutopaikoista on enää soluasuntoja. Näin opiskelijoiden asumisen tukijärjestelmän muutokset eivät vaikuttane opiskelija-asuntojen kysyntään Turussa. Pienasuntojen tarjonnan lisääminen on vaikuttanut myös säätiön asuntojen taloudelliseen ja toiminnalliseen käyttöasteeseen, jotka ovat nousseet selvästi kahden viime vuoden aikana.

Toiminnan kehittäminen - toimenpiteet ja tavoitteet

Säätiö hyväksyi uuden strategian vuosille 2017 - 2022. Strategiasta on johdettu konkreettiset toimenpiteet sekä mittarit lähivuosille.

Uuden opiskelija-asuntokohteen, Aitiopaikan, rakentaminen kylään käynnistyi vuoden 2017 keväällä ja kohteen arvioidaan valmistuvan vuoden 2019 al-

kuun mennessä. Arkkitehtikilpailut nykyisen toimistorakennuksen tilalle rakennettavan asuin- ja liikekiinteistön, Tyyssijan sekä Halisten sillan lähelle rakennettavan Kylänkulman on pidetty ja tavoitteena on käynnistää nämä hankkeet vv. 2018- 2020. Strategian mukaan tavoitteena on käynnistää suunnittelukaudella 1000 uuden opiskelija-asunnon rakennuttaminen Ylioppilaskylään.

Säätiö on valmis digitaalisten palveluiden lisäämiseen sekä asumispalveluissa että asuntojen markkinoinnissa. Kiinteistöjen ylläpidossa panostetaan erityisesti kiinteistöjen kaukovalvonnan kehittämiseen.

Säätiö edistää kevyen liikenteen ratkaisuja, joiden avulla saadaan sujuvat ja turvalliset liikenneyhteydet uuden kampusalueen sisällä sekä kaupungin keskustaan.

TURUN YLIOPPILASKYLÄSÄÄTIÖ

KONSERNIYHTIÖN KAUPUNGINVALTUUSTOON NÄHDEN SITOVAT TAVOITTEET

Tavoite: Korkea käyttöaste						
	Toteutunut 2016	Ennuste 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Mittari tai indikaattori						
Käyttöaste, % ¹⁾	95,4	97	97	97	97	97
<p>Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Niiden kohteiden ja asuntotyyppien, joihin kohdistuu suurimmat vajaakäytöt, vuokria pyritään määrittelemään siten, että vajaakäyttö minimoitaisiin. Asuntojen kiinnostavuus ja kysyntä pyritään pitämään korkealla panostamalla asuntojen korjauksiin. Strategiassa on linjattu, että säätiö harkitsee luopumista kohteista, joiden käyttöaste näyttäisi pysyvästi jäävän alle 90%.</p>						
Tavoite: Yhtiön liikevaihdon ja liikevoiton kasvattaminen tavoitetulle tasolle						
Mittari tai indikaattori						
Liikevaihto (1.000 €)	31.036 (26.045) ³⁾	26.308	26.800	28.200	28.900	30.300
<p>Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Vuoden 2018 talousarvion laadinnan lähtökohtana on vuokratason säilyttäminen vuoden 2017 tasolla. Loppuvuodesta 2018 valmistuu asteittain uusi asuntokohde Aitiopaikka. Tyyssijan asuntokohde nykyisen toimistorakennuksen paikalle valmistuu vuosina 2020-2021.</p>						
Liikevoitto (1.000 €)	7.596 (2.605) ³⁾	2.229	2.180	2.500	2.400	2.300
<p>Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Poistot on aiempina vuosina tehty lainalyhennysten suuruusina. Säätiön poistosuunnitelmaa on muutettu ja säätiössä on siirrytty sumu-poistoihin vuoden 2017 aikana.</p>						
Tavoite: Opiskelija-asumisen riittävyyden varmistaminen						
Mittari tai indikaattori						
Asukaspaikkojen määrä	6.679 ⁴⁾	6.819	6.970	7.120	7.270	7.420

TURUN YLIOPPILASKYLÄSÄÄTIÖ

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Uuden asuntokohteen Aitiopaikan asunnoista noin puolet arvioidaan tulevan vuokrattavaksi syksyllä 2018 ja loput vuoden 2019 alussa. Aitiopaikkaan tulee yhteensä 255 huoneistoa (noin 310 asutopaikkaa).

Asukaspaikkojen määrä suhteessa kaupungissa olevien opiskelijoiden määrään, %

19

19

20

20

21

21

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Asukaspaikkojen määrä suhteessa kaupungissa olevien opiskelijoiden määrään on pienentynyt myyntien myötä. Lisäksi säätiön kokonaisasutopaikkamäärä on pienentynyt, kun Haliskylän soluasuntoja on muutettu yksiöiksi. Strategian mukainen tavoite vuoteen 2022 mennessä on 25 %, joka edellyttää strategiakaudella (2017-2022) noin 1 000 uutta asuntoa.

KONSERNIJAOSTON SEURAAMAT TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT

	TP 2015	TP 2016	Ennuste 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Toiminnalliset tavoitteet							
Käyttöaste, % ¹⁾	95,4	97,1	97	97	97	97	97
Vaihtuvuus, %	55	41,7	40	40	40	40	40
Voimassa olevia asuntohakemuksia vähintään, kpl (lukukauden aikana)	1.047	595	582	800	800	700	700
Hakemusten määrä ⁵⁾							
- 30.6.	2.004	943	2.339	2.500	3.000	3.000	3.000
- 31.12.		635	800	1.000	800	900	900
Keskimääräinen neliövuokra (€/as-m ² /kk)	11,44 (11,70) ⁴⁾	12,09	12,31	12,5	12,6	12,9	13,0
Keskimääräiset hoitokulut (€/as-m ² /kk)	7,01 (7,17) ⁴⁾	7,68	8,2	8,4	8,4	8,4	8,4

TURUN YLIOPIILASKYLÄSÄÄTIÖ

Toiminnan laajuus ja tulos							
Liikevaihto (1.000 €)	31.036 (26.045) ³⁾	25.721	2.308	26.800	28.200	28.900	30.300
Liikevoitto (1.000 €)	7.596 (2.605) ³⁾	1.336	2.229	2.180	2.500	2.400	2.300
Tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja (1.000 €)	5.835 (844) ³⁾	-57	869	843	1.320	790	140
Bruttoinvestoinnit (1.000 €)	-	-	15.750	19.950	30.750	34.250	30.250
Keskimääräinen henkilöstömäärä	-	-	24	25	25	24	24
Pääoman tuotto ja tuloutus							
Oman pääoman tuotto, % ²⁾	20,2 (3,2) ³⁾	-0,2	2,7	2,6	3,3	2,3	0,4
Sijoitetun pääoman tuotto, % ²⁾	5,5 (2,0) ³⁾	1,1	1,6	1,6	1,6	1,3	1,1
Vieras pääoma € / asuinneliömetri	680 (696) ³⁾	697	730	750	845	979	1.065
Korollinen vieras pääoma (1.000 €)	-	-	108.000	120.000	142.500	167.000	191.300
Kaupungin takausvastuu (1.000 €)	24.550	22.504	18.412	16.366	14.320	12.274	10.228
Vakavaraisuus							
Omavaraisuusaste, %	20,0 (17,6) ³⁾	20,7	20,4	20,2	18,2	16,5	14,8
Nettovelkaantumisaste, %	310 (392) ³⁾	305	305	330	380	440	480

TURUN YLIOPIPILASKYLÄSÄÄTIÖ

- 1) Raportoivaksi käyttöasteeksi on muutettu taloudellinen käyttöaste, joka soveltuu paremmin mittariksi (myös vertailutiedot muutettu).
- 2) Tunnusluvut soveltuvat huonosti säätiön toimintaan.
- 3) Tunnusluvut on laskettu myyntivoitoilla eliminoiduin luvuin.
- 4) €/m²/kk- luvuissa käytetty jakajana TYSSin kokonaisasuntoneliöitä 1.1.2015. Suluissa olevat luvut on laskettu vuokrattavissa olevilla asuntoneliöillä (vähennetty perusparannuksessa olleet neliöt). Loppuvuonna tapahtuneita kiinteistöjen myyntejä ei ole huomioitu. Asukaspaikkamäärä on vuoden lopun tilanne, josta myytyjen kohteiden asuntopaikat on vähennetty.
- 5) Vuoden 2015 alusta opiskelijavalinnat valmistuvat vasta heinäkuun alkupuolella. Osa hakijoista jättää hakemuksensa vasta heinäkuussa saatuaan tiedon opiskelupaikasta. Turun Ylioppilaskyläsäätiö otti käyttöön uuden asukashallintajärjestelmän vuoden 2015 lopussa. Hakemuskäsittely on uudessa järjestelmässä aiempaa tehokkaampaa; hakemus on voimassa vasta, kun hakija on toimittanut tarvittavat liitteet. Uudessa järjestelmässä todistus opiskeluoikeudesta vaaditaan myös sisäisen siirron hakijoilta, jonka vuoksi satoja vanhoja hakemuksia poistui järjestelmänvaihdoksen jälkeen. Myös raportointitapa poikkeaa uudessa ja vanhassa järjestelmässä, joten kaikki luvut eivät ole vertailukelpoisia.

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS VUODEN 2018 TALOUSARVIOON JA VUOSIEN 2019 – 2021 TALOUSSUUNNITELMAAN

Turun talousalueen talouden myönteinen kehitys heijastuu myös asuntomarkkinoille. Sekä omistus- että vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa. Tämä puolestaan vaikuttaa myös opiskelijoiden mahdollisuuksiin saada vuokrattua eniten kysytyjä pienasuntoja.

Turussa korkeakouluopiskelijoista noin 20% asuu säätiön opiskelija-asunnossa, kun vastaava luku muilla suuremmilla korkeakoulupaikkakunnilla on yleensä yli 25%. TYS:n tavoitteena on käynnistää vuosina 2017 - 2022 yhteensä 1000 uuden opiskelija-asunnon rakentaminen. Valtaosa näistä asunnoista on pienasuntoja. Näiden investointien jälkeen Turusakin pystyttäisiin tarjoamaan asunto noin 25%:lle korkeakouluopiskelijoista.

Uudisrakentamisessa huomioidaan ekologinen ja taloudellinen kestävyys. Säätiö toteuttaa uudistuotannossa ja perusparannuksissa uusiutuvaan energiaan perustuvia ratkaisuja.

Uudisrakentamisen yhteydessä tavoitteena on myös lisätä palvelutarjontaa Ylioppilaskylässä. Säätiö ei itse käynnistä palvelutuotantoa, vaan pyrkii tarvittaessa osoittamaan tilat palveluoperaattoreille.

Ylioppilaskylä on osa Turun uutta kampusaluetta, johon kuuluvat lisäksi Yliopiston mäki, TYKS, Teknologia kiinteistöt ja Turun AMK:n kampusalue. Säätiö edistää toimivien ja turvallisten kevyen liikenteen väylien rakentamista kampusalueen sisälle sekä kylästä kaupungin keskustaan. TYS on tehnyt myös aloitteen Inspehtorinkadun muuttamisesta pihakaduksi. Tämä vähentäisi merkittävästi autoliikennettä kylässä sekä mahdollistaisi sujuvien kevyen liikenteen väylien toteuttamisen kylässä.

Säätiö kehittää ja ottaa käyttöön digitaalisia palveluja, jotka parantavat asumispalveluja ja tehostavat opiskelijasuuntojen markkinointia.

Säätiö määrittelee syksyn 2017 aikana palvelulupukset, joiden toteutumista seurataan tulevana vuosina.

TYS tavoittelee sidosryhmiensä kanssa kumppanuutta, joka on kaikkia osapuolia hyödyttävää.

Kustannusten nousun arvioidaan olevan lähivuosina kiinteistöalalla vähäistä. Tehostamalla ulkopuolisten palvelujen hankintaa, voidaan saada myös kustannussäästöjä. Säätiön viime vuosien merkittävä panostus suunnitelmallisiin korjauksiin vähentää asteittain kiinteistöjen korjaustarvetta.

Suunnitelman mukaan säätiö toteuttaa 2018 - 21 maltilliset vuokratarkistukset, jotka perustuvat kustannustason ja erilaisten maksujen sekä tariffien nousuun.

Säätiön henkilöstön määrän arvioidaan olevan lähivuosina nykyisellä tasolla. Säätiö käynnistää syksyllä 2017 uuden toimitusjohtajan haun. Tavoitteena on, että uusi toimitusjohtaja aloittaa työnsä vuoden 2018 ensimmäisellä puoliskolla.

KIINTEISTÖ OY TURUN MONITOIMIHALLI

Toimitusjohtaja Anu Kurkilahti-Haartemo

YMPÄRISTÖN JA TOIMINNAN KUVAUS

Yhtiön toimiala ja toiminnan pääasiallinen tarkoitus

Yhtiön toimialana on Turun kaupungin Artukaisten kaupunginosan 12. korttelissa sijaitsevan monitoimihallirakennuksen sekä Kupittaaan kaupunginosan 12. korttelin tontilla 2 sijaitsevan jäähallirakennuksen omistaminen ja hallinta, hallien huoneistojen ja tilojen, mainospaikkojen ja kaluston vuokraus-toiminta ja hallien huoltotoiminta.

Toiminnan pääasiallisen tarkoituksena on huolehtia jääajan riittävydestä ja tasapuolisesta jakaantumisesta siten, että Turussa pystytään pelaamaan korkeatasoista jääkiekkoa ja harjoittamaan muuta jäähän perustuvaa toimintaa. Toinen pääasiallinen

tarkoitus on suurien yleisöapahtumien järjestäminen ja organisoiminen Artukaisten monitoimihallissa. Yhtiö voi myös harjoittaa omaa ohjelmatuotantoa.

Toimintaympäristön muutostekijät

- valtakunnallisesti uudet monitoimihallihankkeet (Tampere, Helsinki, Turku)
- paikallisesti uuden palloiluhallin valmistuminen ja Kupittaaan alueen vahvistuminen urheilukeskuksena
- suurten yleisöapahtumien turvallisuus ja niihin liittyvien riskien tunnistaminen

- urheiluliiketoiminnan taloudelliset ja urheilulliset haasteet

Toiminnan kehittäminen - toimenpiteet ja tavoitteet

- käyttöasteen nosto aktiivisella uusiasiakashankinnalla ja palvelujen tuotteistamisella yhteistyössä pääkäyttäjien kanssa
 - toiminnan kehittämisen tavoitteet muilta osin arvioidaan vireillä olevan Turkuhallin ja Kupittaaan hallin rahoitusjärjestelmien yhtenäistämistä tehtävän selvityksen pohjalta
-

KIINTEISTÖ OY TURUN MONITOIMIHALLI

KONSERNIYHTIÖN KAUPUNGINVALTUUSTOON NÄHDEN SITOVA TAVOITTEET

Tavoite: Vuokran ja yhtiövastikkeen välinen erotus						
	Toteutunut 2016	Ennuste 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Mittari tai indikaattori						
Kiint.Oy:n maksaman Artukaisten areenahuoneiston vuokran ja areenahuoneiston yhtiövastikkeen välinen erotus muuttuu vain kiinteistön ylläpitoindeksin mukaisesti. (1.000 €)	1.257	1.311	1.327	1.360	1.394	1.429
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Kulujen kontrollointi ja hallien synergiaetujen hyödyntäminen.						
Tavoite: Yleisötapahtumien lisääntyminen yhtiön omistamissa halleissa						
Mittari tai indikaattori						
Vastikkeiden ulkopuolinen liikevaihto kasvaa verrattuna edellisen vuoden tilinpäätökseen 5 %.	2.183 (5,5 %)	2.100 (7,8%)	2.194 (4,93%)	2.303 (4,93 %)	2.419 (5 %)	2.539 (5 %)
Vastikkeiden % -osuus liikevaihdosta	51,9	52,8	51,2	50,6	50	49,4
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Tilojen käyttöasteen nosto tehostamalla myyntiä ja markkinointia, uusasiakashankinta.						
Tavoite: Yhtiön liikevaihdon ja liikevoiton kasvattaminen tavoitetulle tasolle						
Mittari tai indikaattori						
Liikevaihto (1.000 €)	4.540	4.435	4.500	4.667	4.841	5.023
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Tilojen käyttöasteen nosto tehostamalla myyntiä ja markkinointia, uusasiakashankinta, oheispalvelujen ja -tuotteiden kehittäminen, käyttäjäkokemuksen parantaminen.						

KIINTEISTÖ OY TURUN MONITOIMIHALLI

	Toteutunut 2016	Ennuste 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Liikevoitto (1.000 €)	0	0	0	0	0	0
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Poistojen avulla säädellään tulosta, niin ettei yhtiö tee verotettavaa tulosta.						
Hoito-/käyttökate (1.000 €)	930	830	886	860	845	827
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Liikevaihdon tasaisen kasvun lisäksi kulujen tiukka kontrollointi.						
Tavoite: Kupittaan hallin avustuksen säilyminen entisellä tasolla						
Mittari tai indikaattori						
Turun kaupungin ja Koy Turun Monitoimihallin välisen sopimuksen mukainen Kupittaan hallin avustus säilyy samalla tasolla. (1.000 €)	792	792	792	792	792	792
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Uusiasiakashankinta ja käyttöasteen nosto uudenlaisia tapahtumia järjestämällä/hankkimalla. Käyttäjiltä perittävien maksujen tarkistaminen käyväälle tasolle.50/25 Jääajan myynnin/käytön tehostaminen yhteistyössä Liikuntapalvelukeskuksen kanssa.						

KONSERNIJAOSTON SEURAAMAT TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT

	TP 2015	TP 2016	Ennuste 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Toiminnalliset tavoitteet							
Gatorade Centerin käyttöaste (yleisötapahtumapäivät: jääkiekko/muut tapahtumat)	57 / 22	57 / 7	50/25	60/22	60/24	60/24	60/24
Kupittaan jäähallin käyttöaste (yleisötapahtumapäivät: jääkiekko/muut tapahtumat)	35 / 11	30 / 18	31/29	35/16	35/18	35/20	35/20
Gatorade Centerin asiakastytyväisyys (vuodesta 2016 alkaen mittaus jatkuvana prosessina asteikolla 1-5) (*)	1 / 8,5	4,01	4,1	4,1	4,15	4,15	4,15

KIINTEISTÖ OY TURUN MONITOIMIHALLI

	TP 2015	TP 2016	Ennuste 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Toiminnan laajuus ja tulos							
Liikevaihto (1.000 €)	4.290	4.540	4.435	4.500	4.667	4.841	5.023
Vastikkeiden % osuus liikevaihdosta	51,8	51,9	52,8	51,2	50,6	50	49,4
Hoito/käyttökate (1.000 €)	700	930	830	886	860	845	827
Tilikauden tulos (1.000 €)	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoinvestoinnit (1.000 €)	319	1.646	330	750	300	300	400
Keskimääräinen henkilöstömäärä	-	-	14	14	14	14	14
Vakavaraisuus							
Omavaraisuusaste, %	75,4	75,9	80,7	82	84,7	84,7	87,2
Nettovelkaantumisaste, %	19,7	22,2	25	22	19,2	19,3	17
Korollinen vieras pääoma (1.000 €)	7.327	7.033	6.749	6.471	6.191	5.909	5.625

(*) mittautapa ja asteikko muuttuivat syksyllä

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS VUODEN 2017 TALOUSARVIOON JA VUOSIEN 2019 – 2021 TALOUSSUUNNITELMAAN

Vuoden 2018 talousarvio ja tavoitteet vuosille 2019-2021 on edelleen laadittu maltillisen kasvun odotukseen pohjautuen. Tavoitteita muokataan jatkossa vuoden 2017 aikana tehtävän selvityksen Turkuhallin ja Kupittaaan hallin rahoitusjärjestelmien yhtenäistämistä pohjalta.

Vuonna 2016 yhtiökokous hyväksyi investointien toteuttamisen etupainotteisena ja vuodelle 2016 investointeihin varattiin 2,3 miljoonaa euroa. Osa tällöin suunnitelluista investoinneista toteutuu vuosien 2017-2018 aikana, jonka jälkeen investointitaso laskee. Investoinnit ovat lähinnä kiinteistöjen teknisten laitteistojen uusimista ja korjauskulut talousarvioissa tulevat myös nousemaan esim. kylmälaiteistojen uusimisen vuoksi.

Kiinteistöveroperusteiden määräytyminen vaikuttaa vuokran ja yhtiövastikkeen väliseen erotukseen. Kupittaaan kiinteistön osalta verotuksen oikaisuprosessi on päätöksessään, mutta Artukaisten kiinteistön osalta päätöksiä ei vielä ole saatu.

TURKU ENERGIA -KONSERNI

Toimitusjohtaja Timo Honkanen

YMPÄRISTÖN JA TOIMINNAN KUVAUS

Yhtiön toimiala ja toiminnan pääasiallinen tarkoitus

Yhtiö toimii energiatoimialalla sisältäen sähkön ja lämmön tuotannon, siirron ja myynnin kotitalouksille ja yrityksille. Turku Energia tuo energiaa asiakkaidensa elämiseen, asumiseen ja yrittämiseen.

Toimintaympäristön muutostekijät

Talouden kehitys ohjaa selvästi energian käytön kehitystä. Nähdään, että sähkön ja lämmönkysyntä jatkaa hitaassa kasvussa Turku Energian päämarkkina-alueilla.

Öljyn ja kaasun hinta pysyy alhaisella tasolla ylituotannosta ja heikosta kansainvälisestä talouden kehityksestä johtuen.

Sähkön tukkuhinta on historiallisen alhaisella tasolla ja ennustetaan, että hinta pysyy alhaisena myös tällä tarkastelujaksolla. Se alentaa oman sähköntuotannon kannattavuutta.

Arvioidaan, että jatkossakin energian käyttöä, siirtoa ja tuotantoa tullaan sääntelemään ja ohjaamaan keinoina mm. verotus, investointiavustukset,

regulointi ja lainsäädäntö liittyen mm. ympäristökysymyksiin.

Ympäristöteknologia on kehittymässä monipuolisesti, mikä mahdollistaa ns. hajautetun tuotannon nykyistä kilpailukykyisemmin.

Suoraan asiakkaiden energiankäyttöön vaikuttaa jatkossa huomattavasti tuntitason energiankulutuksen seuranta, joka mahdollistaa asiakkaille entistä monipuolisempien energiaratkaisujen toteuttamisen ja myös tuotannon sähkö- ja lämpöverkostoon.

Lähiaikojen investointeja tukee selkeästi alhainen korkotaso.

Toiminnan kehittäminen - toimenpiteet ja tavoitteet

Kannattava kasvu ja sen haltuunotto

1. Energiatuotteiden ja -palveluiden asiakaslähtöisyyden lisääminen sekä asiakaskohtaisen kannattavuuden varmistaminen

- Nykyisen valikoiman uudistaminen edelleen entistä helpommaksi ja haluttavam-

maksi - energiatehokkuuspalveluista lisäarvoa

- Kilpailun kiristyessä ja energiaratkaisujen monipuolistuessa siirtyminen energiapalvelun tarjoajasta kannattavien asiakkuuksien aktiiviseksi kehittäjäksi.
- Asiakkaiden lämpöratkaisujen toteuttaminen tuotevalikoimaan

2. Uusiutuvan ja vähähiilisen energiantuotannon ja -hankinnan lisääminen

- Vuoteen 2020 mennessä sähköntuotantokapasiteetin jatkuva lisäystavoite: investoinnit vesi-, tuuli- ja ydinvoimaan ja yhdistettyyn sähkön- ja lämmöntuotantoon
- Vaihtoehtoisten polttoainevaihtoehtojen selvittäminen lämmöntuotannossa (esim. LNG), päämääränä kevyen öljyn käytön vähentäminen.
- Investoinnit päästövapaaseen lämmön huippu- ja varakapasiteettiin ja höyryn tuotantoon kasvavat

TURKU ENERGIA -KONSERNI

3. Henkilöstön ja osaamisen kehittäminen vastamaan kannattavan kasvun tarpeita ja resurssienhallinnan parantaminen

- Osaamisen kehittäminen valituilla painopistealueilla
- Työhyvinvoinnin strateginen johtaminen on keskeisessä asemassa

4. Energiajärjestelmien toimitusvarmuuden ja älykkyyden lisääminen.

- Sähkö- ja lämpöverkkoihin tehtävillä investoinneilla ja kunnossapidolla taataan hyvä toimitusvarmuus asiakkaille.
- Valmistautuminen pientuotannon kasvuun ja lisääntyvän kysyntäjoustop hyödyntämiseen.

5. Liiketoiminnan ja organisaatorakenteiden kehittäminen

- Ydin- ja tukiprosessien jatkuva kehittäminen vastaamaan energiamarkkinoiden, asiakkaiden ja omistajien vaatimuksia.
- Liiketoimintarakenteen kehittäminen toimintaympäristön muuttuessa.

KONSERNIYHTIÖN KAUPUNGINVALTUUSTOON NÄHDEN SITOVA TAVOITTEET

Tavoite: Uusiutuvien energialähteiden osuus tuotannossa, %						
	TP 2016	Ennuste 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Mittari tai indikaattori						
Uusiutuvien energialähteiden osuus kaukolämmön tuotannossa, %	27,7	33,9	50,0	52,0	53,0	54,0
<p>Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Suunnitelmien mukaisesti kevyen polttoöljyn käyttöä tullaan korvaamaan uusiutuville polttoaineilla esim. Jalostajan alueen höyryntuotannossa. Vuonna 2018 hiiltä tullaan korvaamaan biopolttoaineella Naantalin uudessa monipolttoainevoimalaitoksessa. Biolaivaus-vaihtoehto Naantalissa tulee käyttöön 2019 mennessä.</p> <p>Verrattuna aikaisempaan lämmönhankintaan on Raison, Kaarinan ja Naantalin verkostoaluiden liittäminen Turku Energian lämmönhankintaan pienentänyt suhteellisesti uusiutuvien energialähteiden osuutta, verrattaessa aikaisempaan jakeluun joka kohdistui Turun kaupungin alueella olevaan lämmönjakeluun.</p>						
Uusiutuvien energialähteiden osuus sähkön hankinnassa, %	29,8	38,8	45,0	43,0	50,0	50,0
<p>Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Vesivoimantuotantoa saadaan osakkuusyhtiöistä (Svartisen, Kolsin Voima), sekä ostosopimuksilla, tuulivoimaa osakkuusyhtiöstä (Hyötytuuli) sekä ostosopimuksilla, joiden määrää on tarkoitus lisätä merkittävästi. Biosähköä saadaan osakkuusyhtiöstä (TSE) Naantali 4 CHP-laitoksen käynnistymisen myötä loppuvuodesta 2017 alkaen.</p>						

TURKU ENERGIA -KONSERNI

Tavoite: Kasvava tuloutus kaupungille, 1.000 €						
Mittari tai indikaattori						
Maksettu osinko, milj. euroa	20,0	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Kehittämällä liiketoimintaa asiakaslähtoisemmäksi, toiminnan tehostamisella ja kehittämällä						
Antolainojen korko, milj. euroa	2,7	3,7	4,7	5,1	5,2	5,2
Tavoite: Palvelukyky ja toimintavarmuus						
Mittari tai indikaattori						
Sähkösiirron toimitusvarmuus, Keskim. keskeytysaika/asiakas (h:min:s) *josta Suoma-myrskyn osuus 0:02:59	0:09:14	<0:25:00	<0:20:00	<0:20:00	<0:20:00	<0:20:00
Energiateollisuuden mukaan vuonna 2016 sähkönkäyttäjän kokema keskimääräinen keskeytysaika/asiakas oli noin kaksi tuntia.						
Lämmön toimitusvarmuus, Keskim. keskeytysaika/asiakas (h:min:s)	1:18:00	<2:00:00	<2:00:00	<2:00:00	<2:00:00	<2:00:00
Energiateollisuuden mukaan vuonna 2015 kaukolämmön keskimääräinen keskeytysaika/asiakas oli 1,5 tuntia.						

KONSERNIJAOSTON SEURAAMAT TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT

	TP 2015	TP 2016	Ennuste 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Toiminnalliset tavoitteet							
Asiakastyytyväisyys (360-malli)	61	57	71	71	71	71	71
Lämmön ja sähkön toimitusvarmuus	hyvä	hyvä	hyvä	hyvä	hyvä	hyvä	hyvä
Asiakkuuksien hoidon kustannustehokkuus (€/MWh)	0,97	0,91	1,23	1,36	1,36	1,25	1,25

TURKU ENERGIA -KONSERNI

Sähkön myynti, Gwh	1 239	1 216	1 280	1 300	1 350	1 420	1 510
Lämmön myynti, Gwh	1 836	2 046	2 024	2 014	2 020	2 026	2 032
Keskimääräinen henkilöstömäärä	287	288	288	288	286	280	273
Toiminnan laajuus ja tulos							
Liikevaihto (1.000 €)	239.553	255 833	265 800	261 000	252 100	254 000	261 900
Liikevoitto (1.000 €)	10.778	17 842	13 500	16 500	14 000	17 400	18 900
Tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja (1.000 €)	14.914	26 243	15 600	16 400	14 100	16 400	18 000
Bruttoinvestoinnit (1.000 €)*	46.827	20 002	32 050	21 696	22 569	16 114	16 264
Pääoman tuotto ja tuloutus							
Oman pääoman tuotto, %	10,3	15,7	10,8	11,5	10,1	12,2	13,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	9,2	12,9	8,8	9,1	7,9	9,0	9,3
Osinkotuotto kaupungille, (1.000 €)	18.000	20 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000
Vakavaraisuus							
Omavaraisuusaste, %	45,2	42,9	39,8	38,7	36,8	36,1	35,3
Nettovelkaantumisaste, %	38,5	45,0	60,0	70,0	75,0	79,0	86,0

* sis opo-sijoitukset tuotantoon

Sijoitukset uusiutuvaan energiantuotantoon rahoitetaan pääosin velkarahoituksella, joka alentaa vakavaraisuuden tunnuslukuja.

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS VUODEN 2018 TALOUSARVIOON JA VUOSIEN 2019 – 2021 TALOUSSUUNNITELMAAN

Energiatuotteiden kysynnän kasvu pysyy maltillisena ja tämän vuoksi liikevaihto ei kasva. Liikevoitto laskee alhaisesta sähkön tukkuhinnasta johtuen sekä Naantalिन uuden monipolttoainevoimalan käynnistymisestä aiheutuvien suurten poistojen alkamisen vuoksi. Vuoteen

2013 verrattuna sähkön tuotannon liikevoittotaso on alentunut n. 12 M€ Vuoden 2017 aikana käynnistimme uuden strategian, joka keskittyy asiakkuuksiin ja toiminnan tehostamiseen.