

TVT

**Vuokra-asuntoja
kotikäyttöön**



**Vuosi
2018**

Vuokra-asuntoja kotikäyttöön

TVT Asunnot Oy on Turun kaupungin täysin omistama vuokra-asuntoja omistava ja hallinnoiva yhtiö. Yhtiö muodostaa konsernin tytär- ja osakkuusyhtiöineen.

Yhtiö kantaa vastuuta etenkin kaupungin sosiaalisesta vuokra-asumisesta. Se noudattaa toiminnassaan voimassa olevaa osakeyhtiölakia, aravalakia ja -asetusta sekä muuta toimintaa koskevaa lainsäädäntöä.

Yhtiö noudattaa omakustannusperiaatetta. 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 lyhennyksistä.

Omalle pääomalle omistaja on edellyttänyt muiden yleishyödyllisten asuntotoimijoiden tuottotavoitteisiin rinnastettavaa kohtuullista tuottoa.

Yhtiö on laatinut konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 2018.

Sisällys

- 4** Toimitusjohtajan katsaus
- 7** Vuosi 2018
- 8** Asuintalokohteet
- 11** Hallitus
- 12** Yhtiön talous
- 16** Konsernitilinpäätös
- 22** Rakennuttaminen ja peruskorjaustoiminta

Toimitusjohtajalta

Turun seudulla on jo useita vuosia ollut käynnissä positiivinen talouskehitys, joka jatkui myös 2018. Seutukunnan yritysten liikevaihto kasvoi kaikilla toimialoilla. Talouskasvu heijasti työttömyysasteen laskun jatkuminen.

Elinkeinotoiminnan voimakas kasvu on merkittävä vetovoimatekijä. Turun asukasluku kasvoi lähes 2 000:lla eli kasvu jatkui lähes samalla tasolla kuin edellisenä vuonna. Yleiskaavan 2029 valmistelussa tavoitteeksi on asetettu 220 000 asukasta, mikä tarkoittaisi lähes 30 000 uutta turkulaista seuraavan kymmenen vuoden aikana.

Asuntorakentaminen jatkui Turussa vilkkaana. Valtakunnallisesti asuntorakentamiseen myönnettyjen rakennuslupien määrä kääntyi laskuun, mikä ennakoii rakentamisen suhdannekäännettä. Laskusuhdanne vapauttaisi rakennusalan kapasiteettia ja laskisi hintoja, mikä parantaisi TVT Asuntojen mahdollisuuksia käynnistää uusia rakennushankkeita.

Turun kaupungin omistajapolitiikan mukaan TVT Asuntojen omistaman asuntokannan suhteellinen osuus koko Turun asuntokannasta ei merkittävästi muutu. Kun huomioidaan kaupungin kasvutavoitteet ja vilkas asuntorakentaminen, TVT:n tulisi tuottaa uusia asuntoja vuosittain noin 300.

TVT Asunnoille valmistui 114 asuntoa ja käynnissä oli kolme rakennushanketta,

joihin tulee yhteensä 221 asuntoa. Uudistuotannon vähyyden vuoksi yhtiön mahdollisuudet luopua asunnoista, joille ei ole kysyntää tai joissa on korkeat ylläpito- ja korjauskustannukset, olivat vähäiset. Rakennuskannan iän vuoksi panostukset korjaustoimintaan olivat välttämättömiä.

Asuntotuotannon käynnistämistä vaikeutti rakennuskelpoisten tonttien puute. Ponnisteluja rakennuspaikkojen saamiseksi jatkettiin osallistamalla asemakaavatöihin ja kaupungin tonttitarjouskilpailuihin sekä neuvottelemalla rakennuspaikoista muiden tarjoajien kanssa. Vaikka asunnonhakijoiden toiveita ja tarpeita vastaavien tonttien saaminen on ollut vaikeaa, suhtaudumme luottavaisesti siihen, että pystymme lähivuosina kasvattamaan asuntokantaamme omistajan tavoitteiden mukaiseksi.

Turun hallinto-oikeus hylkäsi helmikuussa Kunnallissairaalantie 36–52 asemakaavamuutoksesta tehdyn valituksen. Alueen suunnittelu aloitettiin asemakaavan saatua lainvoiman. Rakennusten ja huoneistojen suunnittelun tueksi kerättiin verkkokyselyllä asukkaiden toiveita.

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä pysyi korkealla tasolla. Asuntohakemuksia vastaanotettiin vuoden aikana 12 003 ja vuokrasopimuksia tehtiin 1 947. Moni asunnonhakija joutui pettymään, kun koti ei järjestynytäkään TVT Asuntojen kautta. Kysynnän ennakoidaan pysyvän korkealla tasolla vallitsevilla yhteiskunnallisilla olosuhteilla.

Asuntojen vuokriin ei tehty tarkistusta, vaan ne pysyivät vuoden 2017 tasolla. Asukkaat olivat tyytyväisiä vuokrien kehitykseen. Kohtuuhintainen ja vakaasti kehittyvä vuokrataso edisti asuntojen käyttöasteen pysymistä hyvällä tasolla.

Turku asetti tavoitteeksi olla hiilineutraali vuonna 2029. TVT Asunnot tukee tavoitteeseen pääsyä tekemällä pitkäjänteistä kiinteistöjen koko elinkaaren huomioivaa energia- ja ilmastotyötä. Myös asukkailla on merkittävä rooli hiilipäästöjen vähentämisessä.

Asukkaat saavuttivat 2017 päättyneellä Vesikuurilla 4,1 prosentin vähennyksen vedenkulutukseen. Vedenkulutus pysyi saavutetulla tasolla myös 2018, mikä auttoi osaltaan vuokrantarkistuksen välttämiseksi. Lämpimän veden käytön vähentymisellä on vaikutus myös lämpöenergian kulutukseen. Lämpöenergian sääkorjattu ominaiskulutus on laskenut 8,7 prosenttia vertailuvuoden 2015 tasosta. Syksyllä käynnistettiin Lämpökuuri-kampanja, joka muistuttaa energiataloudellisesta ja viihtyisästä huonelämpötilasta.

TVT jatkoi asumisviihtyisyyttä ja asuntoalueiden vetovoimaa parantavien konkreettisten toimenpiteiden tekemistä. 2018 kohdealueina olivat Runosmäki ja Kaasukellon alue. Osana aluettyötä yhdeksän nuorta sai kesätyömahdollisuuden asuin ympäristönsä kunnossapidossa.

Taloustutkimuksen marraskuussa toteuttaman asukastyytyväisyystutkimuksen mukaan asukkaiden halukkuus suositella TVT Asuntoja vuokranantajana oli parantunut. Muun muassa tyytyväisyys kotitalon rauhallisuuteen oli lisääntynyt merkittävästi. Uskomme, että tuloksessa näkyy pitkäjänteinen työme asuin yhteisöjen muodostamisessa ja panostuksemme asumisneuvontaan.

TEPPO FORSS
Toimitusjohtaja





Vuosi 2018

Emoyhtiö

Yhtiön missio on ylläpitää ja edistää hyvinvointia asumisen keinoin sekä osaltaan edistää toimialueensa menestymistä.

Yhtiön tavoitteena on olla tyytyväisten ja hyvinvoivien asukkaiden sopimuskumppani. Se tarjoaa asukkaiden ja asiakkaiden odotuksia vastaavaa asumista. Toiminta perustuu miellyttävään ja turvalliseen asumiskokemukseen, ystävälliseen palveluun, tehokkaaseen ammattilaisten palvelutuotantoon. Tarkoituksena on ylläpitää ja kehittää ihmisten haluamia ja tarvitsemia koteja sekä asuinympäristöjä. Yhtiö on vastuullinen vuokranantaja ja rakennuskantansa hoitaja.

Avainluvut

Asunnot	10 784
Käyttöaste	99%
Huoneistoneliöitä	600 000
Asukkaita	19 800
Henkilökuntaa	51

Yhtiökokoukset

Tilivuoden aikana pidettiin varsinainen kevätyhtiökokous 2.5.2018. Se käsitteli normaalit yhtiökokousasiat.

Tilintarkastajat

Varsinaisina tilintarkastajina ovat toimineet KPMG Oy Ab, KHT-yhteisö, päävastuullisena tarkastajina KHT Emmi Lakula ja KHT Mikko Haavisto sekä varatilintarkastajana KHT Niklas Oikia.

Henkilökunta

Yhtiön toimitusjohtajana toimi Teppo Forss. Työsuhteessa olevaa henkilökuntaa oli keskimäärin 51 henkilöä.

Asuintalokohteet

Asuntojen määrä

Yhtiön asuintalokohteita on eri puolilla Turun kaupunkia. Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden omistuksessa on 10 784 asuntoa. Huoneistoneeliötä on yhteensä 600 000.

Lisäksi yhtiöllä on ollut välivuokrattuna Y-Säätiöltä 612 asuntoa. Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku on hoitanut asuntojensa vuokrauksen itse.

Asuntojen käyttöaste oli keskimäärin 99 % vuokrattavissa olevista asunnoista. Käyttöaste on säilynyt hyvällä tasolla.

Yhtiö hoiti myös Turun Osakehuoneistot Oy:n huoneistojen vuokraustoiminnan, taloushallinnon ja asuntojen isännöinnin.

Asukkaat

Yhtiön vuokraamissa asunnoissa asui yhteensä noin 19 800 asukasta. Asukasvalinnoissa on huomioitu sosiaalinen monipuolisuus ja viihtyvyystekijät.

Käytännön yhteistoiminta asumisasiassa tapahtui asukkaiden ja paikallisen

huoltohenkilökunnan tai isännöitsijän välillä. Yhteistoiminnan parantamiseksi ja tiedottamisen apuna käytettiin asukkaille postitettavaa Kotimme-lehteä, yhtiön www-sivuja ja uusille asukkaille jaettavaa asukaskansiota.

Yhteishallinto

Asuintalokohteiden omat asukastoimikunnat ovat toimineet vireästi. Asukastoimikuntien puheenjohtajille ja luottamushenkilöille järjestettiin kolme yhteistapaamista. Keväällä pidettiin asukasneuvoston vaalikokous ja ajankohtaiskokous, jossa käsiteltiin yhtiön ja asukkaiden ajankohtaisia asioita. Syksyllä oli talousarvion esittelytilaisuus.

Asukkailla on ollut käytettävissään asuintalokohteiden yhteistilojen lisäksi erityinen kokous- ja toimistotila osoitteessa Rauhankatu 14b.

Yhteistyötoimikunta, joka toimii yhteishallintolain mukaisena omistajan ja asukastoimikuntien välisenä yhteistyöelimenä, on kokoontunut 6 kertaa.





Hallitus

Hallitukseen kuuluivat 2.5.2018 saakka seuraavat jäsenet ja varajäsenet:

Varsinaiset jäsenet

Toni Eklund (puheenjohtaja)	(3 kok.)
Eila Hannula	(3 kok.)
Marjukka Parpola	(- kok.)
Juhani Leppä	(3 kok.)
Olli A. Manni	(3 kok.)
Tuukka Simonen	(3 kok.)
Marja Vyyryläinen	(3 kok.)
Sirpa Nevalainen	(3 kok.)
Reijo Seppälä	(3 kok.)

Henkilökohtaiset varajäsenet

Ari-Pekka Julin
Turkka Merisaari

Hallitus kokoontui toimikautensa aikana 3 kertaa.

Hallitukseen 2.5.2018 alkaen kuuluvat seuraavat varsinaiset jäsenet ja varajäsenet:

Varsinaiset jäsenet

Toni Eklund (puheenjohtaja)	(10 kok.)
Juhani Leppä	(9 kok.)
Aki Haapanen	(10 kok.)
Emmi Lehtinen	(7 kok.)
Anu Perho	(9 kok.)
Vuokko Puljujärvi	(10 kok.)
Tuukka Simonen	(9 kok.)
Sirpa Nevalainen	(8 kok.)
Hannu Kiviranta	(9 kok.)

Henkilökohtaiset varajäsenet

Reijo Seppälä
Jari Juusti

Hallitus kokoontui toimikautensa aikana 10 kertaa.

Emoyhtiö

Emoyhtiö

Yhtiö ei tehnyt korotuksia perittäviin vuokriin vuoden 2018 aikana.

Vanhaa asuintalovarausta purettiin 3 237 000 euroa (v. 2008) ja uutta varausta muodostettiin 11 529 700 euroa. Verotusperusteisten varausten nettomuutos tilikaudelta oli 8 292 700 euroa. Asuintalovarausta oli budjetoitu muodostettavaksi 2 238 000 euroa.

Saamiset kiinteistön tuotoista olivat emoyhtiössä tilikauden lopussa 1 298 742 euroa, 1 333 547 euroa vuonna 2017. Luottotappioihin on siirretty 364 355 euroa, 336 360 euroa vuonna 2017.

Yhtiöllä on omistajalta pääomalaina 28 000 000 euroa. Pääomalaina on esitetty tilinpäätöksessä osana omaa pääomaa.

Lainalle ei ole ennalta määriteltyä eräpäivää. Lisäksi lainanantajalla ei ole oikeutta vaatia lainan ennenaikaista takaisinmaksua. Pääoma saadaan muutoin palauttaa vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän. Lainan korko on 8 %. Korko ei saa kuitenkaan olla

suurempi kuin aravalain (17.12.1993/1189) 15 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan määräytyvä tuotto. Korko ei myöskään voi olla enempää kuin korkojaksolta kertynyt yhtiön voitto ennen tilinpäätössiirtoja, veroja ja mainittua korkoa.

Korko voidaan maksaa vuosittain ainoastaan, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan. Maksamatta jäänyt korko (kiinteä korko – todellinen korko) ei siirry maksettavaksi tulevana vuosina.

Pääoma ja korko saadaan maksaa yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella. Lainalla ei ole takausta eikä muuta vakuutta.

Pääomalainan korko on lainsäädännön muutosten johdosta 4 % vuoden 2018 alusta lukien. Vuoden 2018 lopussa yhtiöllä oli lainoja ilman pääomalainaa yhteensä 319 621 625 euroa (311 431 538 euroa vuonna 2017). Pääosa lainoista on korkotukilainoja, Valtiokonttorin aravalainoja ja Turun kaupungin lainoja.

Lainoja lyhennettiin yhteensä 19 787 911 euroa.

Lainoista aiheutuvaa korkoriskiä on pyritty pienentämään käyttämällä uudisrakennus- ja perusparannuskohteiden rahoitukseen



ARA:n korkotukilainoja, tekemällä kiinteäkorkoisia lainasopimuksia sekä tekemällä nykyisiin vaihtuvakorkoisiin lainoihin sekä tulevaan lainanottoon kohdistuvia koronvaihtosopimuksia. Näiden avulla on pyritty hyödyntämään vallitsevaa matalaa korkotasoa. Poistosuunnitelma perustuu

teknistaloudelliseen kulumiseen. Poistot koneista ja kalustosta on 25 % ja rakennuksista ja peruskorjauksista 4 % menojäännöksestä. Poistoja tehtiin yhteensä 14 396 948 euroa, 13 896 283 euroa vuonna 2017.

Tunnusluvut

	2018	2017	2016
Liikevaihto M€	78,4	77,5	76,4
Liikevoitto M€	13,4	13,7	12,6
% liikevaihdosta	17,1	17,7	16,5
Oman pääoman tuotto %	8,0	7,9	6,7
Omavaraisuusaste %	22,4	21,5	21,2

Konserni

TVT Asunnot Oy muodostaa konsernin, sen omistuksessa ovat seuraavat yhtiöt:

Asunto Oy Amiraalistonkatu 9	100 %	Asunto Oy Turun Karjakuja 56	38,3 %
Turun Osakehuoneistot Oy	100 %	Asunto Oy Tornikartio	31,4 %
Turun Palvelutilat Oy	100 %	Asunto Oy Talolankatu 6	28,6 %
-Kiinteistö Oy Turun Kulkurin Valssi	100 %	Haritun Huolto Oy	28,0 %
Turun Päiväkodit Oy	100 %	Jäkärän Huolto Oy	25,5 %
Kiinteistö Oy Puistovalkama	69,6 %	Asunto Oy Käsityömestari	32,8 %
Kiinteistö Oy Rukki	52,0 %	Mesipolun Autokatos Oy	23,5 %
Asunto Oy Ristisompa	51,0 %	Pernon Huolto Oy	20,1 %
Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku	42,4 %	Kiinteistö Oy Paakarlanpuisto	20,0 %
Asunto Oy Turun Pernonpuisto	40,0 %		

Tunnusluvut

	2018	2017	2016
Liikevaihto M€	82,3	81,4	80,2
Liikevoitto M€	10,3	15,2	13,1
% liikevaihdosta	12,5	18,7	16,4
Oman pääoman tuotto %	3,7	7,7	5,6
Omavaraisuusaste %	21,7	22,3	22,0

Koko konsernin saamiset kiinteistön tuotoista olivat vuoden lopulla 1 355 878 euroa, 1 410 594 euroa vuonna 2017.

Koko konsernilla oli lainoja yhteensä 369 098 358 euroa, 326 962 414 euroa vuonna 2017. Poistot olivat 15 226 988 euroa, 14 798 045 euroa vuonna 2017.

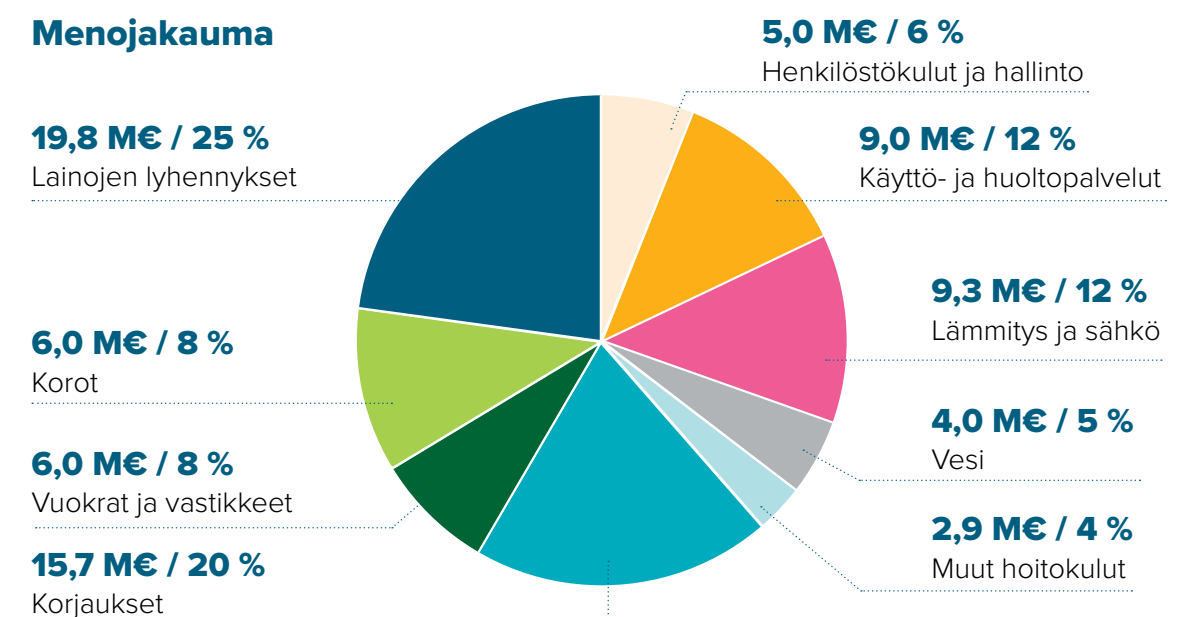
Konsernin tilikauden tulokseen vaikutti merkittävästi osakkuusyhtiö Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolussa peruskorjauksen vuoksi tehty asuintalovarausten purku, jonka tulosvaikutus konsernille oli -4 179 973 euroa.

Emoyhtiö on antanut tytäryhtiölleen Turun Osakehuoneistot Oy:lle pääomalainan, jonka määrä oli vuoden lopussa 8 500 000 euroa.

Laina-aika on vuoden 2022 loppuun ja korko 8,0 %. Velkaa voidaan lyhentää ennenaikaisesti velallisen haluamina määrinä.

Pääoma, korko ja viivästyskorko saadaan maksaa velallisen selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella. Pääoma saadaan palauttaa ja korkoa tai viivästyskorkoa maksaa vain siltä osin, kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän. Lainalle ei ole vakuutta.

Menojakauma



Tuloslaskelma

	KONSERNI 1.1. – 31.12.2018	KONSERNI 1.1. – 31.12.2017	EMOYHTIÖ 1.1. – 31.12.2018	EMOYHTIÖ 1.1. – 31.12.2017
LIKEVAIHTO	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)
Vuokrat	80 575	79 661	76 711	75 865
Käyttökorvaukset	1 765	1 692	1 731	1 663
Liikevaihto yhteensä	82 340	81 353	78 442	77 528
Muut kiinteistön tuotot	1 645	1 111	1 686	1 218
****	83 985	82 464	80 128	78 746
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	2 533	2 476	2 475	2 413
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	470	458	462	452
Muut henkilösivukulut	72	66	71	66
***	542	524	533	518
****	3075	3000	3008	2931
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	15 227	14 798	14 397	13 896
****	15 227	14 798	14 397	13 896
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	2 099	1 909	2 013	1 815
Käyttö- ja huolto	4 419	4 324	4 302	4 214
Ulkoalueiden huolto	576	540	557	526
Siivous	1 890	1 900	1 823	1 824
Lämmitys	8 010	8 395	7 710	8 079
Vesi- ja jätevesi	4 082	3 865	4 003	3 790
Sähkö	1 677	1 608	1 613	1 539
Jätehuolto	2 110	2 031	2 045	1 970
Vahinkovakuutukset	321	486	301	466
Vuokrat ja vastikkeet	6 256	6 179	6 033	5 967
Kiinteistövero	1 923	1 875	1 833	1 786
Korjaukset	16 366	15 587	15 710	15 131
Muut hoitokulut	253	149	246	139
Oman käytön arvonlisävero	185	190	185	190
***	50 167	49 038	48 374	47 446
Luottotappiot	397	362	364	336
Muut kiinteistön kulut	591	422	591	422
****	51 155	49 822	49 329	48 204
Osuus osakkuusyritysten voitosta	-4198	363		
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	10 330	15 207	13 394	13 715

	KONSERNI 1.1. – 31.12.2018	KONSERNI 1.1. – 31.12.2017	EMOYHTIÖ 1.1. – 31.12.2018	EMOYHTIÖ 1.1. – 31.12.2017
Rahoitustuotot ja -kulut	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)
Korko- ja rahoitustuotot	175	151	851	809
Rahoitusvastikkeet	94	95		
Korko- ja muut rahoituskulut	-6 073	-8 500	-5 952	-8 348
****	-5 804	-8 254	-5 101	-7 539
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILIN- PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	4526	6953	8 293	6 176
Tilinpäätössiirrot				
Verotusperusteisten varausten muutos			-8 293	-6 176
****			-8 293	-6 176
Tuloverot				
Laskennalliset verot	-1 702	-1 304		
Muut välittömät verot	-63	-34		
****	-1 765	-1 338		
Vähemmistöosuudet	-18	-43		
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	2 743	5 572	0	0





	KONSERNI 31.12.2018	KONSERNI 31.12.2017	EMOYHTIÖ 31.12.2018	EMOYHTIÖ 31.12.2017
	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	51 839	46 620	50 891	45 751
Rakennukset ja rakennelmat	344 117	336 033	326 920	317 933
Koneet ja kalusto	323	243	296	211
Muut aineelliset hyödykkeet	307	313	57	57
Ennakkomaksut ja keskener. hank.	52 213	33 971	23 553	19 127
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	448 799	417 180	401 717	383 079
Sijoitukset				
Osuudet saman kons. yrityksissä			11 294	11 307
Osuudet osakkuusyrityksissä	4 089	8 124	4 099	3 935
Muut osakkeet ja osuudet	30 937	30 950	13 279	13 279
Sijoitukset yhteensä	35 026	39 074	28 672	28 521
Pysyvät vastaavat yhteensä	483 825	456 254	430 389	411 600
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			8 500	8 650
Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 356	1 410	1 299	1 334
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	3 613	5 214	4 299	5 920
Muut saamiset	962	1 563	329	389
Siirtosaamiset	777	797	777	774
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	6 708	8 984	6 704	8 417
Saamiset yhteensä	6 708	8 984	15 204	17 067
Rahat ja pankkisaamiset	3 666	2 883	1 119	1 215
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	10 374	11 867	16 323	18 282
VASTAAVAA YHTEENSÄ	494 199	468 121	446 712	429 882

	KONSERNI 31.12.2018	KONSERNI 31.12.2017	EMOYHTIÖ 31.12.2018	EMOYHTIÖ 31.12.2017
	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	14 403	14 403	14 403	14 403
Ylikurssirahasto	996	996	996	996
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	593	593	593	593
Edell. tilik. voitto/tappio	54 897	49 325	-503	-503
Tilikauden voitto(+)/tappio(-)	2 743	5 572	0	0
Pääomalaina	28 000	28 000	28 000	28 000
Oma pääoma yhteensä	101 632	98 889	43 489	43 489
Vähemmistöosuudet	5 436	5 418		
TILIPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Verotusperusteiset varaukset			70 476	62 183
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	174 470	160 854	154 432	146 736
Lainat saman konsernin yrit.	148 512	145 731	147 688	144 906
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	322 982	306 585	302 120	291 642
Lyhytaikainen				
Lyhytaikaiset lainat	15 284	17 603	14 669	17 015
Lyhytaikaiset velat konserni	23 990	16 279	6 576	7 543
Saadut ennakot	983	792	941	761
Ostovelat	4 462	4 649	3 549	2 224
Muut velat	3 991	3 962	3 886	3 778
Siirtovelat	1 087	1 294	1 006	1 247
Laskennalliset verovelat	14 352	12 650		
Lyhytaikainen vieras pääoma yht.	64 149	57 229	30 627	32 568
Vieras pääoma yhteensä	387 131	363 814	332 747	324 210
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	494 199	468 121	446 712	429 882

Rahoituslaskelma

	KONSERNI 31.12.2018	KONSERNI 31.12.2017	EMOYHTIÖ 31.12.2018	EMOYHTIÖ 31.12.2017
	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Myynnistä saadut maksut	82 370	81 158	78 378	77 260
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	1 072	1 017	1 197	1 055
Maksut liiketoiminnan kuluista	-53 366	-52 430	-52 046	-51 698
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	30 076	29 745	27 529	26 617
Maksetut korot ja maksut muista liiket. rah. kuluista	-7 672	-8 620	-7 527	-8 494
Saadut korot liiketoiminnasta	174	150	851	809
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	22 578	21 275	20 853	18 932
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-46 984	-31 987	-25 524	-13 244
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	974	281	874	223
Myönnetyt lainat				
Investoinnit muihin sijoituksiin	-163	-425	-163	-433
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-46 173	-32 131	-24 813	-13 454
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA				
Pitkäaikaisten lainojen nostot	34 535	27 629	21 278	14 256
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-20 403	-18 608	-19 788	-17 485
Myönnettyjen lainojen takaisinmaksu			190	25
Konsernitilien muutos	10 246	2 110	1 603	-1 754
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	24 378	11 131	3 283	-4 958
RAHAVAROJEN MUUTOS	783	275	-677	520
SULAUTUNEEN YHTIÖN RAHAVARAT			581	413
			-96	933
RAHAVARAT TILIKAUDEN ALUSSA	2 883	2 608	1 215	282
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	3 666	2 883	1 119	1 215
	783	275	-96	933

Arvio toiminnan todennäköisestä kehittämisestä 2019

Toiminnassa ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia. Asuntojen kysyntä on kasvanut ja on odotettavissa, että meneillään olevat yhteiskunnalliset ilmiöt pitävät kysynnän korkealla tasolla myös vuonna 2019. Yhtiön pitäisi tuottaa keskimäärin 300 uutta asuntoa vuosittain, jotta yhtiön hallinnassa olevan asuntokannan osuus Turun koko asuntokannasta pysyisi kaupunginvaltuuston asettamalla tavoitetasolla. Tavoitteen toteutuminen edellyttää riittävää määrää rakennuskelpoisia paikkoja. Asemakaavoituksen etenemisen perusteella on nähtävissä, että uusia rakennuspaikkoja saadaan.

Koko konsernin asuntojen käyttöasteen arvioidaan säilyvän yli 97 %:ssa vuokrattavista olevista asunnoista. Edullisille asunnoille on tarvetta ja kysyntää etenkin keskustassa ja palveluiden läheisyydessä sekä hyvien liikenneyhteyksien varrelta. Suurempien

asuntojen tarjontaa ja vaihtoehtoja on markkinoilla. Asumiskustannukset jatkavat kasvuaan nopeammin kuin käytettävissä olevat tulot.

Tärkein ulkoinen käyttöasteeseen vaikuttava tekijä on vuokra-asuntojen kysynnän vaihtelu. Rakennukset ja asunnot tulee pitää kilpailukykyisinä kulloisessakin markkinatilanteessa. Yhtiön pääomatalouteen vaikuttavat arava- ja korkotukilainojen ehtoihin, korkotasoon sekä lainojen takaisinmaksuun liittyvät mahdolliset muutokset.

Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Emoyhtiön hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta vaan tilikauden voitto 78,55 euroa kirjataan edellisten tilikausien voitto/ tappio-tilille.

Ympäristöasiat

Ympäristösuunnitelmien toteuttamisessa asukkaat, kiinteistöhuolto ja siivous ovat avainasemassa. Muovipakkausten keräyksen alkaminen keväällä aiheutti muutoksia TVT:n asuintaloiteiden jäteastioihin.

Energian kulutusseuranta kehitettiin edelleen. Vuosina 2016 ja 2017 toteutetun Vesikuuri-kampanjan aikana

saavutettu vähennys vedenkulutukseen onnistuttiin säilyttämään myös vuonna 2018. Syksyllä käynnistettiin Lämpökuuri-kampanja, joka muistuttaa asukkaita terveellisestä ja energiataloudellisesta huonelämpötilasta. Kampanjan tueksi asukkaille jaettiin sisälämpömittari ja tietoa huonelämpötilan säätämisestä. Kampanja herätti keskustelua ja lisäsi asukkaiden tietoisuutta lämmityskulujen merkityksestä.

Rakennuttaminen ja peruskorjaustoiminta

Yhtiölle valmistui 2018 keväällä kahdessa vaiheessa 114 asuntoa käsittävä uudiskohde Skanssin alueelle osoitteeseen Bastioninkatu 3. Vuoden 2017 joulukuussa aloitettu kolmen kerrostalon ja 119 asunnon uudiskohteen rakentaminen Iso-Heikkilään osoitteeseen Revontulenkatu 8–12 jatkui. Kohteen on tarkoitus valmistua vaiheittain vuonna 2019. Vuonna 2018 aloitettiin 39 uuden asunnon rakentaminen Kärsämäkeen osoitteeseen Kärsämäentie 62 ja 63 asunnon rakentaminen Runosmäkeen osoitteeseen Varusmestarintie 17 B. Vuoden 2018 aikana yhtiö myi 16 asuntoa.

Raastuvankatu 3 C talon perusparannus valmistui kesäkuussa 2018. Lumikonkatu 2 A ja B talojen perusparannus alkoi heinäkuussa 2018.

Muita merkittävämpiä korjauskohteita olivat Rastaantie 58 kylpyhuoneiden ja keittiöiden uusiminen sekä vuonna 2019 valmistuva Varusmestarinkatu 12 linjasaneeraus. Muita korjaushankkeita olivat salaojien uusiminen kohteissa Turunmaankatu 4 ja Savonkatu 1, parvekkeiden ja vesikattojen perusparannus kohteessa Ankkurikylänkatu 12–14 sekä öljylämmityksen korvaaminen maalämmöllä kohteessa Marjatankatu 6–10 ja öljylämmityksen korvaaminen yhteisellä kaukolämmöllä kohteissa Ymmyrsuonkatu 11 ja Ymmyrsuonkatu 12–16.

Turun hallinto-oikeus hylkäsi syyskuussa valituksen kaupunginvaltuuston 2017 hyväksymästä asemakaavasta, joka mahdollistaa tulipalossa 2011 korjauskelvottomaksi vaurioituneen asuintalokohteen Puutarhakatu 41 purkamisen ja uudisrakentamisen tontille. Päätöksestä haettiin valituslupaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Turun Palvelutilat Oy:llä jatkui 118 ja 119 asuntoa käsittävien vanhusten ympärivuorokautisen hoidon asumisyksikköjen rakentaminen osoitteisiin Kuralankatu 2 ja Murkionkatu 10. Kohteet on vuokrattu Turun kaupungin Hyvinvointitoimialan vanhustalueille.

Turun Päiväkodit Oy:lle valmistui vuoden 2019 alussa Kastun päiväkotitoimitus osoitteeseen Pyörämäentie 4. Päiväkotitoimitus on vuokrattu Turun kaupungille. Osoitteessa Malminkatu 1 käynnistyi Tallimäen päiväkodin rakentaminen. Sofiankadun päiväkodin rakentamista valmisteltiin kaupunginvaltuuston elokuussa hyväksymän hankesuunnitelman mukaisesti.

Kiinteistöjen vanheneminen ja kunnan heikkeneminen muodostavat riskitekijän yhtiölle. Kiinteistö kantaa ylläpidetään jatkuvalla pitkäjänteisellä korjaustoiminnalla ja kiinteistökehityksellä. Varsinaista tutkimus- ja kehitystoimintaa yhtiöllä ei ole.



TVT

**Vuokra-asuntoja
kotikäyttöön**

