

Vuokra-asuntoja kotikäyttöön
VUOSIKERTOMUS
2015



TVT Asunnot Oy

YLEISTÄ

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

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

Yhtiö on laatinut konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 2015.





Sisällys

4	TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS
6	VUOSI 2015
8	HALLINTO
10	HALLITUS
12	YHTIÖN TALOUS
16	KONSERNITILINPÄÄTÖS
21	TILINTARKASTUSKERTOMUS
22	TOIMENPITEET JA TULEVAISUUDENNÄKYMÄT



Suomen talouden tilanne jatkui hankalana vuonna 2015. Vientimarkkinoiden kehitys oli vaikeaa ja talouden kasvu oli lähinnä kotimaisen kysynnän varassa. Pitkittänyt taantuma, väestön ikääntyminen ja teollisuuden rakennemuutos heikensivät pitkän aikavälin kasvunäkymiä. Työttömyyden kasvu hidastui. Turun seudulla erityisesti meriteollisuus ja bioklusteri nostivat odotuksia.

Eurooppaan vyöryi pakolaisaalto, joka ulottui myös Suomeen. Vuoden aikana jätettiin yli 32 000 turvapaikkahakemusta. On odotettavissa, että maahanmuutto lisää vuokra-asuntojen kysyntää.

Vuokria tarkistettiin maaliskuun alusta alkaen keskimäärin 0,8 prosenttia. Kustannuspaineista huolimatta tarkistus onnistuttiin pitämään inflaation tasoisena. Tarkistukset tehtiin vuok-

rattavuutta tukien ja tyhjäkäytöstä asukkaille koituvaa rasisusta minimoiden. Myös asukaslas-kutushinnasto päivitettiin ja asukkailta saunan käytöstä perittävä korvaus yhdenmukaistettiin. Uusi saunamaksukäytäntö huomioitiin vuokrantarkistuksissa.

Asiakaspalvelun kehittäminen jatkui. Yhtiön verkkosivut uudistettiin mobiilikäyttöön sopiviksi ja asukkaiden käyttöön tuli sähköinen vikailmoitus. Uusia sähköisiä palveluja valmisteltiin.

Asukkaiden osallistuminen yhtiön hallintoon on voimavara. Yhteishallintosääntöihin tehtiin asukkaiden toiveiden perusteella uudistuksia, jotka selkeyttivät eri toimijoiden rooleja ja mahdollistivat entistä useampien asukkaiden osallistumisen. Uudistetut säännöt otettiin käyttöön syksyn asukaskokouksissa.

Asuntokannan kehittäminen yhtiön strategi-

an mukaisesti onnistui osittain. Osoitteeseen Tukholmankatu 1 valmistui maaliskuussa 116 huoneiston kerrostalokohde. Ponnisteluja uusien rakennuspaikkojen saamiseksi jatkettiin. Kaupunginvaltuuston asettamasta asuntojen nettomäärän kasvutavoitteesta jäätii.

Peruskorjauksessa oli tavanomaista enemmän asuntoja. Stålarmininkatu 27 ensimmäisen vaiheen peruskorjaus valmistui tammikuussa. 53 uudistettua kotia vuokrattiin nopeasti. Peruskorjauksen toinen vaihe jatkui koko vuoden ja valmistui alkuvuodesta 2016. Vuodenvaihteessa valmistuivat myös Tähtiönkatu 4:n ja Heinikonkatu 8:n peruskorjaukset.

Yhtiö osallistui asemakaavatyöhön eri puolilla kaupunkia. Kunnallissairaalantie 36-52:n asemakaavamuutosta valmisteltiin kaupungin kanssa solmitun kumppanuussopimuksen mukaisesti. Yhtiö osallistui myös Turku Energian tontin alue-suunnittelukilpailun järjestämiseen.

Ruusukorttelin asemakaavaluonnos hyväksyttiin syksyllä. Julkisessa keskustelussa suurimman huomion sai suunniteltu kerrosluke. Muista asemakaavamääräyksistä ei juurikaan puhuttu, vaikka niillä on merkittävä vaikutus rakennuskustannuksiin ja siten asuntojen omakustannusvuokraan. Myös keskustelu ikääntyneille

sopivien asuntojen kasvavasta tarpeesta jäi lähes puuttumaan. Ruusukortteliin suunniteltuja esteettömiä asuntoja tarvitaan lisää palvelujen läheisyyteen, kun tavoitteena on, että ikääntyneet asuvat itsenäisesti mahdollisimman pitkään

Väestön keskittyminen kaupunkeihin on yksi maailmanlaajuisista asumisen trendeistä. Myös Turun asukasmäärä kasvoi 2015 yli 2 000 henkilöllä. Kaupungistumiseen liittyy asuinalueiden sosioekonomisen eriytymisen trendi, joka ei ole täysin vieras Turussakaan. Kun hyvinvointi kasautuu toisille alueille osan jäädessä osattomaksi taloudellisen ja sosiaalisen hyvinvoinnin kasvusta, syntyy kokemus eriarvoisuudesta. Tästä voi alkaa kierre, joka heikentää alueen viihtyisyyttä ja vetovoimaisuutta.

Viihtyisät ja turvalliset asuinalueet ovat yhteinen tavoitteemme, vaikka TVT Asunnot Oy:n keinot ehkäistä eriytymistä ovat rajalliset. Pidämme huolta kiinteistöistä korjaamalla, kunnostamalla ja siistimällä. Luomme asukkaille mahdollisuuksia tutustua ja toimia yhdessä. Huolehdimme siitä, että rahaa jää myös elämiseen. Uskomme, että hyvät asuinolosuhteet ja alueeseen sitoutuneet asukkaat ovat paras keino estää eriytymistä.



Teppo Forss
toimitusjohtaja



Vuosi 2015

AVAINLUVUT

Liikevaihto	75 M€
Liikevoitto	16 M€
Liikevoitto-%	21,8
Oman pääoman tuotto (%)	10,3
Omavaraisuusaste (%)	13,7

HALLINTO

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

Yhtiö 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.

Tilivuoden aikana pidettiin varsinainen kevätyhtiökokous 23.4.2015. Se käsitteli normaalit yhtiökokousasiat.

Varsinaisina tilintarkastajina ovat toimineet KHT Mikko Haavisto ja KPMG Oy Ab, KHT-yhteisö, päävastuullisena tarkastajana KHT, JHTT Pertti Keskinen.

Yhtiön toimitusjohtajana toimi Teppo Forss. Työsuhteessa olevaa henkilökuntaa oli keskimäärin 47 henkilöä.

YLI 10 000 ASUNTOA ERI PUOLILLA TURKUA

ASUINTALOKOHEET

Yhtiön asuintalokohteita on eri puolilla Turun kaupunkia. Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden omistuksessa on 10 678 asuntoa. Huoneistoneliöitä on yhteensä 597 000.

Lisäksi yhtiöllä on ollut välivuokrattuna Y-Säätiöltä 614 asuntoa. Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku on hoitanut asuntojensa vuokrauksen itse.

Asuntojen käyttöaste oli lähes 98 % vuokrattavissa olevista asunnoista. Käyttöaste on säilynyt hyvällä tasolla.

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

ASUKKAAT

Emoyhtiön asunnoissa asui yhteensä noin 19 400 asukasta. Asukasvalinnoissa on huomioitu sosiaalinen monipuolisuus ja viihtyvyystekijät.

Käytännön yhteistoiminta asumisasioissa 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 kaksi yhteistapaamista. Syksyllä oli talousarvion esittely ja keväällä asukastoiminnan vaalitulaisuus.

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 5 kertaa.

Pitkäaikaisasukkaiden huomiointi kuuluu TVT:n toimintaan. Kuvassa isännöitsijä Raine Laiho (vas.) ja TVT:n asunnossa yli 30 vuotta asunut Raimo Salmi.





HALLITUS

HALLITUKSEEN KUULUIVAT 23.4.2015 SAAKKA SEURAAVAT JÄSENET JA VARAJÄSENET:

Varsinaiset jäsenet

Toni Eklund (puheenjohtaja)	(4 kok.)
Eila Hannula	(4 kok.)
Marjukka Karttunen	(2 kok.)
Juhani Leppä	(3 kok.)
Olli A. Manni	(3 kok.)
Tuukka Simonen	(3 kok.)
Marja Vyyryläinen	(4 kok.)
Sirpa Nevalainen	(2 kok.)
Reijo Seppälä	(4 kok.)

Henkilökohtaiset varajäsenet

Kalevi Nieminen
Kyllikki Kairinen

Hallitus kokoontui toimikautensa aikana 4 kertaa.

HALLITUKSEEN 23.4.2015 ALKAEN KUULUVAT SEURAAVAT VARSINAISET JÄSENET JA VARAJÄSENET:

Toni Eklund (puheenjohtaja)	(8 kok.)
Eila Hannula	(8 kok.)
Marjukka Karttunen	(7 kok.)
Juhani Leppä	(8 kok.)
Olli A. Manni	(6 kok.)
Tuukka Simonen	(7 kok.)
Marja Vyyryläinen	(8 kok.)
Sirpa Nevalainen	(7 kok.)
Reijo Seppälä	(8 kok.)

Seppo Blomqvist
Markku Muttonen

Hallitus kokoontui toimikautensa aikana 8 kertaa.

YHTIÖN TALOUS

EMOYHTIÖ

Vuokria tarkistettiin 1.3.2015 alkaen. Nousu oli keskimäärin 0,8 % vuositasolla.

Vanhaa asuintalovarausta purettiin 3 569 797 euroa (v. 2005) ja uutta varausta muodostettiin 10 545 550 euroa. Vapaaehtoisten varausten nettomuutos tilikaudelta oli 6 975 753 euroa. Asuintalovarausta oli budjetoitu muodostettavaksi 265 000 euroa.

Saamiset kiinteistön tuotoista olivat emoyhtiössä tilikauden lopussa 1 413 633 euroa, 1 548 899 euroa vuonna 2014. Luottotappioihin on siirretty 319 962 euroa, 311 355 euroa vuonna 2014.

Yhtiöllä on omistajalta pääomalaina 28 000 000 euroa.

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 tulevina vuosina.

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

Vuoden 2015 lopussa yhtiöllä oli lainoja yhteensä 332 027 324 euroa (339 773 633 euroa vuonna 2014). Pääosa lainoista on Valtiokonttorin aravalainoja ja Turun kaupungin lainoja.

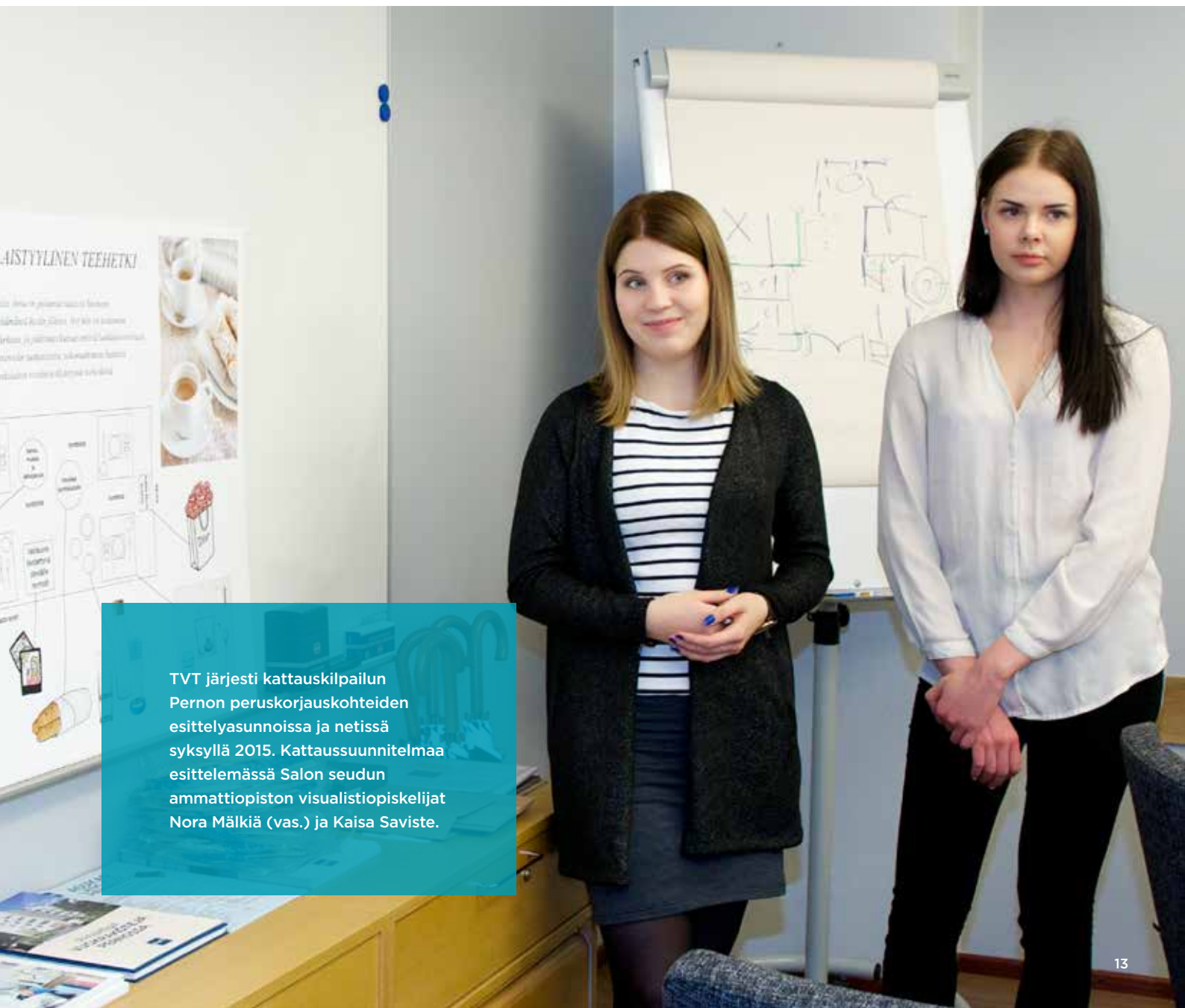
Lainoja lyhennettiin yhteensä 23 419 812 euroa.

Poistosuunnitelma perustuu teknistaloudelliseen kulumiseen. Poistot koneista ja kalustosta on 25 % ja rakennuksista ja peruskorjauksista 3 % menojäännöksestä. Poistoja tehtiin yhteensä 10 562 234 euroa, 10 011 056 euroa vuonna 2014. Lisäksi tehtiin 745 992 euron ylimääräinen arvonalennuspoisto purettavaksi päätetyn rakennuksen osalta.

Emoyhtiön kiinteistöt olivat vakuutettuna Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjolassa.

TUNNUSLUVUT

	2015	2014	2013
Liikevaihto (€)	75 023 714	73 697 795	71 658 549
Liikevoitto (€)	16 354 823	15 587 256	15 878 125
% liikevaihdosta	21,8	21,2	22,15
Oman pääoman tuotto %	10,3	9,1	8,5
Omavaraisuusaste %	13,7	12,4	11,4



TVT järjesti kattauskilpailun Pernon peruskorjauskohteiden esittelyasunnoissa ja netissä syksyllä 2015. Kattausuunnitelmaa esittelemässä Salon seudun ammattiopiston visualistiopiskelijat Nora Mälkiä (vas.) ja Kaisa Saviste.

TVT ASUNNOT OY MUODOSTAA KONSERNIN, SEN OMISTUKSESSA OVAT SEURAAVAT YHTIÖT:

*) Kiinteistö Oy Turun Rauhankatu 14 b	100 %	Asunto Oy Turun Karjakuja 56	38,3 %
Asunto Oy Amiraalistonkatu 9	100 %	Asunto Oy Tornikartio	31,4 %
Turun Osakehuoneistot Oy	100 %	Asunto Oy Talolankatu 6	28,6 %
Turun Palvelutilat Oy	100 %	Haritun Huolto Oy	28,0 %
Kiinteistö Oy Puistovalkama	69,6 %	Jäkärän Huolto Oy	25,5 %
Kiinteistö Oy Rukki	52,0 %	Asunto Oy Käsityömasteri	24,6 %
Asunto Oy Ristisompa	51,0 %	Mesipolun Autokatos Oy	23,5 %
Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku	42,4 %	Pernon Huolto Oy	20,1 %
Asunto Oy Pernonpuisto	40,0 %	Kiinteistö Oy Paakarlanpuisto	20,0 %

*) fuusioitu 31.12.2015 TVT Asunnot Oy:hyn.

TUNNUSLUVUT	2015	2014	2013
Liikevaihto (€)	78 271 905	76 661 867	74 596 882
Liikevoitto (€)	18 072 087	17 339 512	17 202 267
% liikevaihdosta	23,1	22,6	23,1
Oman pääoman tuotto %	10,0	9,4	11,3
Omavaraisuusaste %	15,4	14,1	13,0

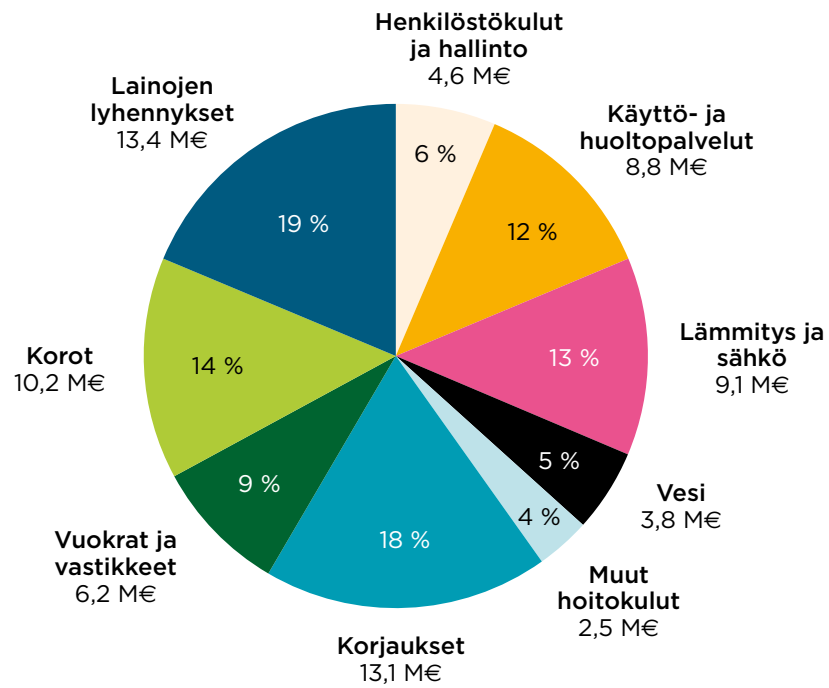
Koko konsernin saamiset kiinteistön tuotoista olivat vuoden lopulla 1 496 007 euroa 1 635 934 euroa vuonna 2014.

Koko konsernilla oli lainoja yhteensä 342 617 410 euroa, 348 428 920 euroa vuonna 2014. Poistot olivat 11 213 805 euroa, 10 533 149 euroa vuonna 2014.

Emoyhtiö on antanut tytäryhtiölleen Turun Osakehuoneistot Oy:lle pääomalan, 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



TULOS- LASKELMA

LIKEVAIHTO

	KONSERNI 1.1.-31.12.2015	KONSERNI 1.1.-31.12.2014	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2015	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2014
Vuokrat	76 649 969,05	75 073 587,12	73 453 907,20	72 146 639,50
Käyttökorvaukset	1 621 936,08	1 588 279,63	1 569 807,34	1 541 155,70
Liikevaihto yhteensä	78 271 905,13	76 661 866,75	75 023 714,54	73 687 795,20
Muut kiinteistön tuotot	955 716,59	1 614 893,45	992 129,28	1 169 025,32
****	79 227 621,72	78 276 760,20	76 015 843,82	74 856 820,52
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	2 227 240,90	2 200 427,40	2 172 965,33	2 161 275,90
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	413 105,25	406 972,11	407 702,46	400 439,12
Muut henkilösivukulut	92 749,63	88 044,86	95 091,37	83 718,14
***	505 854,88	495 016,97	502 793,83	484 157,26
****	2 733 095,78	2 695 444,37	2 675 759,16	2 645 433,16
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	11 213 805,31	10 533 149,12	10 562 233,88	10 011 056,70
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	745 992,65		745 992,65	
****	11 959 797,96	10 533 149,12	11 308 226,53	10 011 056,70
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	2 048 067,97	2 054 513,95	1 940 676,82	1 939 555,89
Käyttö- ja huolto	4 299 587,87	4 190 170,57	4 180 490,36	4 065 041,44
Ulkoalueiden huolto	402 146,47	409 790,68	393 627,29	399 914,45
Siivous	1 894 098,89	1 905 152,14	1 822 880,41	1 834 728,42
Lämmitys	7 801 493,06	7 811 606,58	7 478 960,28	7 496 617,25
Vesi- ja jätevesi	3 879 295,65	3 728 072,16	3 794 814,29	3 643 312,39
Sähkö	1 734 198,84	1 766 345,29	1 635 751,09	1 684 129,21
Jätehuolto	1 983 175,29	1 996 442,26	1 922 044,95	1 938 384,60
Vahinkovakuutukset	496 768,25	914 799,71	463 809,88	882 113,96
Vuokrat ja vastikkeet	6 120 875,04	6 025 605,81	6 191 312,07	6 031 568,00
Kiinteistövero	1 725 268,64	1 401 227,81	1 648 402,12	1 333 264,62
Korjaukset	13 571 155,14	14 824 421,11	13 054 400,65	14 199 179,40
Muut hoitokulut	177 054,74	244 662,41	170 569,39	240 923,34
Oman käytön arvonlisävero	159 995,05	249 365,16	159 995,05	249 365,16
***	46 293 180,90	47 522 175,64	44 857 734,65	45 938 098,13
Luottotappiot	337 020,78	339 601,68	319 962,73	311 355,11
Muut kiinteistön kulut	499 337,07	363 621,38	499 337,07	363 621,38
****	47 129 538,75	48 225 398,70	45 677 034,45	46 613 074,62
Osuus osakkuusyritysten voitosta	666 897,84	516 744,18		
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	18 072 087,07	17 339 512,19	16 354 823,68	15 587 256,04

TULOS- LASKELMA

	KONSERNI 1.1.-31.12.2015	KONSERNI 1.1.-31.12.2014	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2015	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2014
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korko- ja rahoitustuotot	138 074,70	168 922,72	817 949,42	797 310,02
Rahoitusvastikkeet	104 978,52	110 758,50		
Korko- ja muut rahoituskulut	-10 367 012,04	-10 942 496,84	-10 197 008,28	-10 791 192,04
****	-10 123 958,82	-10 662 815,62	-9 379 058,86	-9 993 882,02
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILIN- PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	7 948 128,25	6 676 696,57	6 975 764,82	5 593 374,02
Tilinpäätössiirrot				
Vapaaehtoisten varausten muutos			-6 975 753,00	-5 593 365,00
****			-6 975 753,00	-5 593 365,00
Tuloverot				
Laskennalliset verot	-1 421 192,80	-1 135 505,40		
Muut välittömät verot	-55 346,37	-8 219,00		
****	-1 476 539,17	-1 143 724,40		
Vähemmistöosuudet	-49 281,66	-59 923,71		
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	6 422 307,42	5 473 048,46	11,82	9,02

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAAJUUS JA LASKENTAPERIAATTEET

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konserni- ja osakkuusyritykset ja se on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiön hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kohdistettu rakennuksiin ja rakennelmiin.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä keskinäiset saamiset ja velat on eliminoitu.

Vähemmistöosuudet on erotettu konsernin omasta pääomasta ja tuloksesta sekä esitetty omana eränään.

Osakkuusyritykset on yhdistetty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksesta on esitetty omana eränään ennen liikevoittoa.

TASE

VASTAAVA

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet		18 081,00		18 081,00
Muut pitkävaikuttiset menot	51 998,65	51 998,65	51 998,65	51 998,65
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	51 998,65	70 079,65	51 998,65	70 079,65

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	46 013 537,00	44 204 409,30	45 149 424,40	43 479 190,72
Rakennukset ja rakennelmat	337 697 446,37	322 970 110,58	319 976 384,15	307 733 364,89
Koneet ja kalusto	278 118,89	264 805,42	245 193,21	247 721,05
Muut aineelliset hyödykkeet	104 362,29	61 692,24	59 084,90	56 042,40
Ennakkomaksut ja keskener. hank.	9 375 835,67	20 812 345,52	8 561 627,22	17 467 767,50
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	393 469 300,22	388 313 363,06	373 991 713,88	368 984 086,56

Sijoitukset

Osuudet saman kons. yrityksissä			11 291 583,01	13 353 012,01
Osuudet osakkuusyrietyksissä	7 914 800,09	7 247 902,25	3 509 556,25	3 509 556,25
Muut osakkeet ja osuudet	30 922 083,84	31 016 929,76	13 279 200,16	13 279 070,66
Sijoitukset yhteensä	38 836 883,93	38 264 832,01	28 080 339,42	30 141 638,92

Pysyvät vastaavat yhteensä

432 358 182,80	426 648 274,72	402 124 051,95	399 195 805,13
----------------	----------------	----------------	----------------

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Pitkäaikaiset saamiset			8 700 000,00	8 750 000,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 496 007,53	1 635 934,70	1 413 633,91	1 548 899,86
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	146 195,68	1 413 471,51	846 086,14	2 176 761,93
Muut saamiset	317 569,67	414 305,66	237 474,14	171 509,50
Siirtosaamiset	2 337 797,58	1 006 274,29	2 336 923,20	1 005 911,21
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	4 297 570,46	4 469 986,16	4 834 117,39	4 903 082,50
Saamiset yhteensä	4 297 570,46	4 469 986,16	13 534 117,39	13 653 082,50

Rahat ja pankkisaamiset

1 596 140,89	1 044 195,29	72 221,05	77 525,40
--------------	--------------	-----------	-----------

Vaihtuvat vastaavat yhteensä

5 893 711,35	5 514 181,45	13 606 338,44	13 730 607,90
--------------	--------------	---------------	---------------

VASTAAVAA YHTEENSÄ

438 251 894,15	432 162 456,17	415 730 390,39	412 926 413,03
----------------	----------------	----------------	----------------

TASE

VASTATTAVAA

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	14 402 738,00	14 402 738,00	14 402 738,00	14 402 738,00
Ylikurssirahasto	995 999,83	995 999,83	995 999,83	995 999,83
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	593 873,32	593 873,32	593 873,32	593 873,32
Edell. tilik. voitto/tappio	39 740 105,49	34 267 057,03	-503 304,33	-503 313,35
Tilikauden voitto(+)/tappio(-)	6 422 307,42	5 473 048,46	11,82	9,02
Oma pääoma yhteensä	62 155 024,06	55 732 716,64	15 489 318,64	15 489 306,82

Vähemmistöosuudet

5 323 658,02 5 274 376,36

TILIPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Vapaaehtoiset varaukset

51 622 055,15 44 646 302,15

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

Pääomalaina	28 000 000,00	28 000 000,00	28 000 000,00	28 000 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta	158 466 531,04	171 992 196,19	149 300 103,78	164 741 486,24
Lainat saman konsernin yritt.	134 110 545,32	126 187 976,59	133 228 872,59	125 306 303,86
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	320 577 076,36	326 180 172,78	310 528 976,37	318 047 790,10

Lyhytaikainen

Lyhytaikaiset lainat	19 962 903,06	20 348 487,66	19 420 917,15	19 825 583,12
Lyhytaikaiset velat konserni	10 600 780,57	6 878 053,86	9 830 778,93	6 820 534,07
Saadut ennakot	773 674,98	743 663,12	745 193,61	713 379,31
Ostovelat	3 002 245,28	2 739 918,11	2 948 509,41	2 233 743,38
Muut velat	3 786 940,98	3 551 413,98	3 557 451,23	3 440 294,93
Siirtovelat	1 674 113,21	1 739 368,83	1 587 189,90	1 709 479,15
Laskennalliset verovelat	10 395 477,63	8 974 284,83		
Lyhytaikainen vieras pääoma yht.	50 196 135,71	44 975 190,39	38 090 040,23	34 743 013,96

Vieras pääoma yhteensä

370 773 212,07 371 155 363,17 348 619 016,60 352 790 804,06

VASTATTAVAA YHTEENSÄ

438 251 894,15 432 162 456,17 415 730 390,39 412 926 413,03

RAHOITUS- LASKELMA

	KONSERNI 31.12.2015	KONSERNI 31.12.2014	EMOYHTIÖ 31.12.2015	EMOYHTIÖ 31.12.2014
	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Myyntistä saadut maksut	78 301	76 396	75 023	73 466
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	743	796	839	915
Maksut liiketoiminnan kuluista	-48 255	-50 736	-46 795	-49 220
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	30 789	26 456	29 067	25 161
Maksetut korot ja maksut muista liiket. rah. kuluista	-10 538	-11 486	-10 368	-11 309
Saadut korot liiketoiminnasta	138	280	803	722
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	20 389	15 250	19 502	14 574
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-18 849	-18 722	-15 888	-14 884
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	327	1 995	172	1 778
Myönnettyt lainat		-594		-250
Investoinnit muihin sijoituksiin				-593
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-18 522	-17 321	-15 716	-13 949
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA				
Pitkäaikaisten lainojen nostot	18 134	39 572	15 674	36 141
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-23 945	-41 011	-23 420	-40 507
Myönnettyjen lainojen takaisinmaksut			25	750
Konsernitilien muutos	4 496	2 928	3 893	2 590
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-1 315	1 489	-3 828	-1 026
RAHAVAROJEN MUUTOS	552	-582	-42	-401
SULAUTUNEEN YHTIÖN RAHAVARAT				
			37	
			-5	
RAHAVARAT TILIKAUDEN ALUSSA	1 044	1 626	77	478
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	1 596	1 044	72	77
	552	-582	-5	-401

TILINTARKASTUSKERTOMUS

TVT Asunnot Oy:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet TVT Asunnot Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2015. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

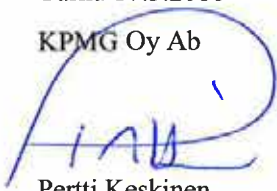
Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Turku 17.3.2016

KPMG Oy Ab



Pertti Keskinen

KHT, JHT



Mikko Haavisto

KHT

UUSIA KOHTEITA JA VILKASTA KORJAUSTOIMINTAA

RAKENUTTAMINEN JA PERUSKORJAUSTOIMINTA

Maaliskuussa valmistui uusi 116 asunnon kohde osoitteeseen Tukholmankatu 1.

Vuoden 2015 lopussa oli edelleen käynnissä Stålminkatu 27 asuintalokohteen perusparannus. Kohteen ensimmäinen vaihe valmistui helmikuussa 2015 ja toinen vaihe valmistuu helmikuussa 2016. Stålminkatu 33 perusparannusta valmisteltiin vuoden aikana ja sen toteutus alkaa vuoden 2016 alussa. Asuintalokohteiden Heinikonkatu 8 ja Tähtiönkatu 4 perusparannukset olivat käynnissä koko vuoden 2015. Heinikonkatu 8 valmistui joulukuussa ja Tähtiönkatu 4 valmistui tammikuussa 2016.

Raastuvankatu 3 talojen perusparannusta valmisteltiin vuoden 2015 aikana. Hankkeeseen sisältyvät C talon perusparannus ja D talon purku alkavat vuoden 2016 jälkipuolella.

Muita merkittävämpiä korjauskohteita olivat Valpuri Innamaankatu 10 linjasaneeraus, Köydenpunojankatu 5 julkisivukorjaukset, Sonckinkatu 18 parveke- ja julkisivukorjaukset, Tanskankatu 1 parvekkeiden korjaus ja pihatyöt sekä Vähähuhkonkatu 2 salaojien ja pesutilojen uusiminen.

Uudisrakentamista tulipalossa 2011 pahoin vaurioituneen asuintalokohteen Puutarhakatu 41 tilalle selvitettiin edelleen. Asia on edelleen kesken.

Vuoden 2015 aikana myytiin kaksi asuntoa kohteesta Itäinen Pitkäkatu 72.

Turun Palvelutilat Oy:lle valmistui heinäkuussa palvelukeskusrakennus Orikedolle. Kohde on vuokrattu Turun kaupungin Hyvinvointitoimialan päihdehuollon asumispalvelujen käyttöön. Yhtiö aloitti alkuvuodesta uuden kohteen rakentamisen Paaskunnankadulle. Kohde valmistuu vuoden 2016 keväällä ja se vuokrataan Varsinais-Suomen erityishuoltopiirin kuntayhtymälle kehitysvammaisten asumispalvelujen käyttöön. Yhtiö on vuoden 2016 alussa perustanut tytäryhtiö Kiinteistö Oy Turun Kulkurin Valssin, jonka on tarkoitus rakentaa Turun kaupungin Hyvinvointitoimialan vanhuspalveluille vuokrattava ympärivuorokautisen hoidon asumisyksikkö osoitteeseen Kuralankatu 2.

Vuoden 2016 aikana tullaan aloittamaan uuden Turun kaupungille vuokrattavan päiväkodin rakentaminen TVT-konserniin.

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

YMPÄRISTÖASIAT

Ympäristösuunnitelmien toteuttamisessa asukkaat, kiinteistöhuolto ja siivous ovat avainasemassa. Energian kulutusseurantaa kehitettiin edelleen. Jätepisteiden suunnitteluun ja

Tanskankatu 1



Heinikonkatu 8



Orikedon palvelukeskuksen
rakennustyömaa



asukastiedotukseen kiinnitettiin erityistä huomiota. Tavoitteena on lajittelun kehittäminen, kaatopaikkajätteen vähentäminen ja oikea-aikaisten tyhjennysvälien määrittäminen.

ARVIO TOIMINNAN TODENNÄKÖISESTÄ KEHITTYMISESTÄ 2016

Toiminnassa ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia. Meneillään olevat yhteiskunnalliset ilmiöt voivat kuitenkin aiheuttaa asuntojen kysynnän kasvua. Pidemmän ajan tavoite on tuottaa nettomääräisesti noin 100 asuntoa vuodessa. Tavoitteen toteutuminen edellyttää riittävää määrää rakennuskelpoisia paikkoja. Koko konsernin asuntojen käyttöasteen arvioidaan säilyvän noin 97 %:ssa vuokrattavista olevista asunnoista.

Pienemmille asunnoille on tarvetta ja kysyn-

tää etenkin keskustassa ja palveluiden läheisyydessä. Suurempien asuntojen tarjontaa ja vaihtoehtoja on runsaasti markkinoilla ja vuokraaminen vie pidemmän aikaa. Lisäksi tyhjäkäyttöä painottuu joillekin alueille ja kohteille.

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

HALLITUKSEN ESITYS YHTIÖN VOITTOA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Emoyhtiön hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta vaan tilikauden voitto 11,82 euroa kirjataan edellisten tilikausien voitto/tappio tilille.



TVT Asunnot Oy

Käsityöläiskatu 3, 20100 Turku
Puh. 02 262 4111, faksi 02 262 4894
www.tvt.fi