

Vuokra-asuntoja kotikäyttöön
VUOSIKERTOMUS
2014



TVT Asunnot Oy

YLEISTÄ

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 voimassaolevaa 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 2014.





Sisällys

4	TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS
6	VUOSI 2014
8	HALLINTO
10	HALLITUS
12	YHTIÖN TALOUS
16	KONSERNITILINPÄÄTÖS
21	TILINTARKASTUSKERTOMUS
22	TOIMENPITEET
24	ARVIO TOIMINNAN KEHITTYMISESTÄ



Vuosi 2014 oli Suomessa kolmas peräkkäinen taantumavuosi. Työllisyystilanne heikkeni vuoden kuluessa ja yksityinen kulutus hiipui kotitalouksien reaalitulojen supistuesssa. Kauppataase jäi alijäämäiseksi. Ennusteet taloustilanteen kääntymisestä parempaan olivat varovaisia.

Myös Turun seutu on viime vuosina kohdannut melkoisia taloudellisia haasteita. Teollisuuden rakennemuutos on koskettanut monia. Vuoden valopilkkuihin kuului ratkaisun löytyminen Turun telakan tilanteeseen. Uudella omistusjärjestelyllä varmistettiin merkittävien tilauksien saaminen ja työpaikkojen säilyminen telakalla ja sen alihankkijaverkostossa. Tämä luo uskoa meriteollisuuden jatkuvuuteen Varsinais-Suomessa.

Turun väkimäärä jatkoi kasvuaan. Tätä selittää Turun monia pienempiä paikkakuntia paremmat koulutus- ja työskentelymahdollisuudet. Huomattavaa on myös, että 65 vuotta täyttäneiden turkulaisten osuus jatkoi kasvuaan. Turkulaisista tähän ikäryhmään kuuluu lähes 20 prosenttia, mikä on selvästi enemmän kuin muissa suurissa kaupungeissa. Myös yhden hengen talouksien osuus kaikista kotitalouksista on Turussa valtakunnallista keskiarvoa suurempi.

Kohtuuhintaiselle asumiselle riittää edelleen kysyntää. Nähtävissä on kuitenkin muutos asunonhakijoiden toiveissa. Kodin edellytetään olevan materiaaleiltaan hyvätasoinen ja sijaitsevan lähellä palveluita ja julkisen liikenteen reittejä. Eniten kysyntää on pienistä asunnoista. Asunto-

hakemuksia tuli vuoden aikana 7 310 kappaletta. Uusia sopimuksia syntyi 2 117 kappaletta.

Vuokria tarkistettiin 1. maaliskuuta alkaen keskimäärin 2,2 prosenttia. Vuokrantarkistus onnistuttiin pitämään inflaation tasoisena kiinteistökannan ikääntymisen ja ylläpitokustannusten nousun aiheuttamista paineista huolimatta. Tarkistuksessa painotettiin kohteiden vuokratavuutta, jotta tyhjäkäytöstä koituisi asukkaille mahdollisimman vähän kustannuksia.

Asuntokannan kehittäminen yhtiön strategian mukaisesti onnistui osittain. 116 huoneiston uudiskohteen rakennustyöt Pansiontiellä etenivät suunnitelmien mukaan ja peruskorjaus Amiraalistonkatu 5:ssä valmistui. Yhtiö luopui 36 asunnosta. Uusia rakennuspaikkoja ei sinnikkäistä pyrkimyksistä huolimatta saatu. Kaupunginvaltuuston asettamasta asuntojen nettomäärän kasvutavoitteesta jäätii.

Yhtiö panosti peruskorjauksiin ja peruskorjausten tyyppisiin suuriin korjauksiin. Kaikkiin mahdollisiin korjaushankkeisiin haettiin Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskukselta (ARA) erityistä ja määräaikaista korjausavustusta. Tuki-avulla peruskorjaus päästiin aloittamaan Stålminkadun lisäksi myös Heinikonkadulla ja Tähtiönkadulla. Kohteissa saatiin hyödynnettyä myös suhdannetta ja tarjolla olevaa rakennustyötä. Alhaisemmat rakentamistyön kustannukset näkyvät asukkaille edullisimpina vuokrina.

Yhtiö kilpailutti vahinkovakuutuksensa. Uusi

sopimus tuli voimaan vuoden 2015 alussa. Sopimuksesta odotetaan yhtiölle merkittävää kustannussäästöä.

Kaupungin pääomallainan korko pystyttiin maksamaan kokonaisuudessaan.

Kaupunkien omistamat vuokraloyhtiöt tehostivat edunvalvontaansa. Myös TVT Asunnot Oy on mukana syksyllä toimintansa aloittaneessa Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjäry:ssä. Yhdistyksen tavoitteena on vaikuttaa valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon ehtoihin ja korjausrakentamiseen liittyviin kysymyksiin.

Yhtiö jakaa asukkaiden huolen asumiskustannusten noususta ja aikaamme liittyvästä epävarmuudesta ja pahoinvoinnista. Asumisneuvonta on osoittautunut hyväksi keinoksi ehkäistä ja ratkaista asumiseen liittyviä ongelmia. Alkanut vuosi tuo lisävoimavaroja asumisneuvontaan, sillä yhtiö sai ARA:lta avustuksen toisen asumisneuvojan palkkaukseen.

Alkanutta vuotta leimaa epävarmuus. Tätä kirjoittaessa uudesta hallituksesta tai hallitusohjelma ei ole vielä tietoa. Varmaan on kuitenkin, että uuden eduskunnan ratkaistavaksi tulee isoja kysymyksiä. Mitä keinoja valitaan julkisen talouden tasapainottamiseksi ja talouskasvun vauhdittamiseksi, koskettavat meitä kaikkia. TVT Asunnot jatkaa kuitenkin ponnisteluja, jotta asuminen Turussa on viihtyisää, turvallista, kohtuuhintaista.



*Teppo Forss
toimitusjohtaja*

Toivolankadun 50-luvun
kerrostalojen peruskorjaukset
Mäntymäessä valmistuivat vuonna
2014. Pitkäaikainen asukas Annikki
Jääskö on tyytyväinen oman
huoneistonsa uudistuksiin.



Vuosi 2014

AVAINLUVUT

Liikevaihto	74 M€
Liikevoitto	16 M€
Liikevoitto-%	21,2
Oman pääoman tuotto (%)	9,1
Omavaraisuusaste (%)	12,4

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 ammatilaisten 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 9.4.2014. 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.

ASUNTOJEN KÄYTTÖASTE SÄILYI KORKEANA

ASUINTALOKOhteet

Yhtiön asuintalokohteita on eri puolilla Turun kaupunkia. Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden omistuksessa on 10 558 asuntoa. Huoneistoneliötä on yhteensä 591 000.

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 19 000 asukasta. Asukasvalinnoissa on huomioitu sosiaalinen monipuolisuus ja viihtyvyystekijät.

Käytännön yhteistoiminta asumisasioissa tapahtui asukkaiden ja paikallisen huoltohen-

kilökunnan 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. Peruskorjaukseen menneen Stålmarminkatu 27 tilan korvaajaksi kunnostettiin tähän käyttöön uusi tila osoitteeseen Rauhankatu 14 b.

Yhteistyötoimikunta, joka toimii yhteishallintolain mukaisena omistajan ja asukastoimikuntien välisenä yhteistyöelimenä, on kokoontunut 5 kertaa.

Varissuo on Turun suurin lähiö,
jonka asukkaista yli kolmannes on
maahanmuuttajia. TVT Asunnot Oy
on peruskorjannut Varissuolla useita
kohteitaan viime vuosina.



TVT Asunnot Oy:llä on yli 11 000
vuokra-asuntoa Turussa. Osa asunnoista
sijaitsee keskustan alueella.





HALLITUS

HALLITUKSEEN KUULUIVAT 9.4.2014 SAAKKA SEURAAVAT JÄSENET JA VARAJÄSENET:

Varsinaiset jäsenet

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

Henkilökohtaiset varajäsenet

Sirpa Nevalainen
Ari-Pekka Julin

Hallitus kokoontui toimikautensa aikana 4 kertaa.

HALLITUKSEEN 9.4.2014 ALKAEN KUULUVAT SEURAAVAT VARSINAISET JÄSENET JA VARAJÄSENET:

Toni Eklund (puheenjohtaja)	(9 kok.)	
Eila Hannula	(9 kok.)	
Marjukka Karttunen	(5 kok.)	
Juhani Leppä	(7 kok.)	
Olli A. Manni	(9 kok.)	
Tuukka Simonen	(7 kok.)	
Marja Vyyryläinen	(9 kok.)	
Sirpa Nevalainen	(9 kok.)	Kalevi Nieminen
Reijo Seppälä	(9 kok.)	Kyllikki Kairinen

Hallitus kokoontui toimikautensa aikana 9 kertaa.

YHTIÖN TALOUS

EMOYHTIÖ

Vuokria tarkistettiin 1.3.2014 alkaen. Nousu oli keskimäärin 2,2 % vuositasolla.

Vanhaa asuintalovarausta purettiin 3 335 365 euroa (v. 2004) ja uutta varausta muodostettiin 8 928 730 euroa. Vapaaehtoisten varausten nettomuutos tilikaudelta oli 5 593 365 euroa. Asuintalovarausta oli budjetoitu muodostettavaksi 650 000 euroa.

Saamiset kiinteistön tuotoista olivat emoyhtiössä tilikauden lopussa 1 548 890 euroa, 1 501 590 euroa vuonna 2013. Luottotappioihin on siirretty 311 355 euroa, 214 110 euroa vuonna 2013.

Yhtiöllä on omistajalta pääomalaina 28 miljoonaa euroa. Lainalle ei ole ennalta määriteltä eräpäivää. Lisäksi lainanantajalla ei ole oikeutta vaatia lainan ennen aikaista takaisinmaksua. Pääoma saadaan muutoin palauttaa vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksu- hetkellä 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.

Vuoden 2014 lopussa yhtiöllä oli lainoja yhteensä 339 773 633 euroa (344 139 851 euroa vuonna 2013). Pääosa lainoista on Valtio- konttorin aravalainoja ja Kuntarahoitus Oyj:n korkotukilainoja.

Lainoja lyhennettiin yhteensä 40 507 217 euroa, joka sisältää lainakonversion 28 miljoonaa euroa.

Poistosuunnitelma perustuu teknistaloudelliseen kulumiseen. Poistot koneista ja kalustosta on 25 % ja rakennuksista ja peruskorjauksista 3 % menojäännöksestä. Poistoja tehtiin yhteensä 10 011 056 euroa, 8 452 013 euroa vuonna 2013.

Emoyhtiön kiinteistöt olivat vakuutettuna If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ssä ja Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjolassa.

TUNNUSLUVUT

	2014	2013	2012
Liikevaihto (€)	73 697 795	71 658 549	68 948 518
Liikevoitto (€)	15 587 256	15 878 125	15 628 237
% liikevaihdosta	21,2	22,15	22,67
Oman pääoman tuotto %	9,1	8,5	5,96
Omavaraisuusaste %	12,4	11,4	10,3



Amiraalistonkadun vanhojen puutalojen peruskorjaus valmistui Linnanfältin alueella syksyllä 2014. Huoneistoissa on runsaasti puupintoja, muun muassa lattioissa, kaiteissa, ikkunapuitteissa ja tukihirsinä.

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 %

TUNNUSLUVUT	2014	2013	2012(*)
Liikevaihto (€)	76 661 867	74 596 882	69 421 839
Liikevoitto (€)	17 339 512	17 202 267	15 972 869
% liikevaihdosta	22,6	23,1	23,0
Oman pääoman tuotto %	9,4	11,3	5,4
Omavaraisuusaste %	14,1	13,0	11,9

(* Luvut eivät ole vertailukelpoisia. Turun Osakehuoneistot Oy yhdisteltiin konserniin ensimmäisen kerran kokonaisuudessaan vuonna 2013.

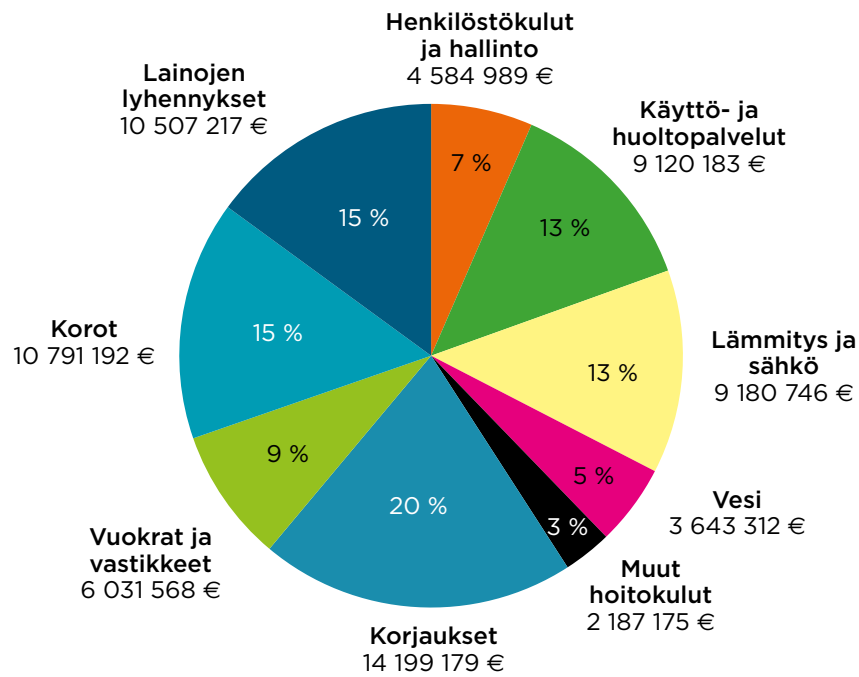
Koko konsernin saamiset kiinteistön tuotoista olivat vuoden lopulla 1 635 934 euroa 1 568 238 euroa vuonna 2013.

Koko konsernilla oli lainoja yhteensä 348 428 920 euroa, 349 868 348 euroa vuonna 2013. Poistot olivat 10 533 149 euroa, 8 871 263 euroa vuonna 2013.

Emoyhtiö on antanut tytäryhtiölleen Turun Osakehuoneistot Oy:lle pääomailman, 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



Asuntotarkastajat hoitavat kuukausittain lähes 200 asunnon tarkastusta. Yhtiöllä on neljä asuntotarkastajaa, heistä kuvassa Riku Kaukovalta.

TULOS- LASKELMA

LIKEVAIHTO

Vuokrat	75 073 587,12	73 239 468,86	72 146 639,50	70 356 225,05
Käyttökorvaukset	1 588 279,63	1 357 413,45	1 541 155,70	1 302 324,04
Liikevaihto yhteensä	76 661 866,75	74 596 882,31	73 687 795,20	71 658 549,09

Muut kiinteistön tuotot

****	1 614 893,45	926 467,82	1 169 025,32	1 154 204,83
	78 276 760,20	75 523 350,13	74 856 820,52	72 812 753,92

Henkilöstökulut

Palkat ja palkkiot	2 200 427,40	2 196 110,74	2 161 275,90	2 137 872,25
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	406 972,11	393 974,91	400 439,12	387 301,90
Muut henkilösivukulut	88 044,86	72 901,49	83 718,14	72 694,80
***	495 016,97	466 876,40	484 157,26	459 996,70
****	2 695 444,37	2 662 987,14	2 645 433,16	2 597 868,95

Poistot ja arvonalentumiset

Suunnitelman mukaiset poistot	10 533 149,12	8 871 263,00	10 011 056,70	8 452 013,03
****	10 533 149,12	8 871 263,00	10 011 056,70	8 452 013,03

Muut kulut

Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	2 054 513,95	2 047 038,67	1 939 555,89	1 924 275,18
Käyttö- ja huolto	4 190 170,57	4 330 158,51	4 065 041,44	4 198 559,00
Ulkoalueiden huolto	409 790,68	489 448,45	399 914,45	473 291,33
Siivous	1 905 152,14	1 836 028,38	1 834 728,42	1 767 853,23
Lämmitys	7 811 606,58	8 190 731,91	7 496 617,25	7 867 784,18
Vesi- ja jätevesi	3 728 072,16	3 767 778,91	3 643 312,39	3 681 570,14
Sähkö	1 766 345,29	1 674 967,77	1 684 129,21	1 587 205,98
Jätehuolto	1 996 442,26	1 937 016,03	1 938 384,60	1 879 847,11
Vahinkovakuutukset	914 799,71	879 605,49	882 113,96	848 473,30
Vuokrat ja vastikkeet	6 025 605,81	5 929 799,50	6 031 568,00	5 907 627,26
Kiinteistövero	1 401 227,81	1 311 304,33	1 333 264,62	1 247 393,17
Korjaukset	14 824 421,11	13 770 184,40	14 199 179,40	13 296 341,06
Muut hoitokulut	244 662,41	308 505,55	240 923,34	303 335,51
Oman käytön arvonlisävero	249 365,16	224 568,01	249 365,16	224 568,01
***	47 522 175,64	46 697 135,91	45 938 098,13	45 208 124,46
Luottotappiot	339 601,68	232 349,80	311 355,11	214 110,32
Muut kiinteistön kulut	363 621,38	462 512,14	363 621,38	462 512,14
****	48 225 398,70	47 391 997,85	46 613 074,62	45 884 746,92

Osuus osakkuusyritysten voitosta

	516 744,18	605 165,05		
--	------------	------------	--	--

LIKEVOITTO (-TAPPIO)

	17 339 512,19	17 202 267,19	15 587 256,04	15 878 125,02
--	---------------	---------------	---------------	---------------

TULOS- LASKELMA

Rahoitustuotot ja -kulut

Korko- ja rahoitustuotot	168 922,72	122 598,62	797 310,02	701 609,38
Rahoitusvastikkeet	110 758,50	114 565,92		
Korko- ja muut rahoituskulut	-10 942 496,84	-12 017 310,41	-10 791 192,04	-11 832 618,90
****	-10 662 815,62	-11 780 145,87	-9 993 882,02	-11 131 009,52

VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILIN- PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

6 676 696,57	5 422 121,32	5 593 374,02	4 747 115,50
--------------	--------------	--------------	--------------

Tilinpäätössiirrot

Vapaaehtoisten varausten muutos			-5 593 365,00	-4 747 100,00
****			-5 593 365,00	-4 747 100,00

Tuloverot

Laskennalliset verot	-1 135 505,40	589 170,87		
Muut välittömät verot	-8 219,00			
****	-1 143 724,40	589 170,87		

Vähemmistöosuudet

TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	5 473 048,46	5 917 425,09	9,02	15,50
-----------------------------	--------------	--------------	------	-------

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAAJUUS JA LASKENTAPERIAATTEET

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konserni- ja osakkuusyritykset ja se on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytär-yhtiön 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 pääoma-osuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksesta on esitetty omana eränään ennen liikevoittoa.

TASE

VASTAAVA

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet	18 081,00	27 121,50	18 081,00	27 121,50
Muut pitkävaikutteiset menot	51 998,65	51 998,65	51 998,65	51 998,65
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	70 079,65	79 120,15	70 079,65	79 120,15

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	44 204 409,30	44 128 099,71	43 479 190,72	43 854 515,38
Rakennukset ja rakennelmat	322 970 110,58	329 207 744,33	307 733 364,89	314 287 241,94
Koneet ja kalusto	264 805,42	231 160,03	247 721,05	211 204,94
Muut aineelliset hyödykkeet	61 692,24	19 123,04	56 042,40	12 060,74
Ennakkomaksut ja keskener. hank.	20 812 345,52	7 630 385,41	17 467 767,50	7 361 716,70
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	388 313 363,06	381 216 512,52	368 984 086,56	365 726 739,70

Sijoitukset

Osuudet saman kons. yrityksissä			13 353 012,01	13 353 012,01
Osuudet osakkuusyrityksissä	7 247 902,25	5 498 974,71	3 509 556,25	2 277 372,89
Muut osakkeet ja osuudet	31 016 929,76	31 772 206,04	13 279 070,66	13 951 370,66
Sijoitukset yhteensä	38 264 832,01	37 271 180,75	30 141 638,92	29 581 755,56

Pysyvät vastaavat yhteensä

426 648 274,72	418 566 813,42	399 195 805,13	395 387 615,41
----------------	----------------	----------------	----------------

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Pitkäaikaiset saamiset

Saamiset saman konsernin yrityksiltä			8 750 000,00	9 000 000,00
--------------------------------------	--	--	--------------	--------------

Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset kiinteistön tuotoista	1 635 934,70	1 568 238,11	1 548 899,86	1 501 590,51
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 413 471,51	4 354 146,38	2 176 761,93	4 961 799,47
Muut saamiset	414 305,66	92 375,05	171 509,50	84 635,21
Siirtosaamiset	1 006 274,29	732 489,68	1 005 911,21	730 098,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	4 469 986,16	6 747 249,22	4 903 082,50	7 278 123,19
Saamiset yhteensä	4 469 986,16	6 747 249,22	13 653 082,50	16 278 123,19

Rahat ja pankkisaamiset

1 044 195,29	1 626 308,72	77 525,40	478 293,13
--------------	--------------	-----------	------------

Vaihtuvat vastaavat yhteensä

5 514 181,45	8 373 557,94	13 730 607,90	16 756 416,32
--------------	--------------	---------------	---------------

VASTAAVAA YHTEENSÄ

432 162 456,17	426 940 371,36	412 926 413,03	412 144 031,73
----------------	----------------	----------------	----------------

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	34 267 057,03	28 349 631,94	-503 313,35	-503 328,85
Tilikauden voitto(+)/tappio(-)	5 473 048,46	5 917 425,09	9,02	15,50
Oma pääoma yhteensä	55 732 716,64	50 259 668,18	15 489 306,82	15 489 297,80

Vähemmistöosuudet 5 274 376,36 5 214 452,65

TILIPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Vapaaehtoiset varaukset 44 646 302,15 39 052 937,15

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

Pääomalaina	28 000 000,00	28 000 000,00	28 000 000,00	28 000 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta	171 992 196,19	181 519 064,88	164 741 486,24	177 112 595,12
Lainat saman konsernin yritt.	126 187 976,59	100 088 236,67	125 306 303,86	99 206 563,94
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	326 180 172,78	309 607 301,55	318 047 790,10	304 319 159,06

Lyhytaikainen

Lyhytaikaiset lainat	20 348 487,66	38 467 434,24	19 825 583,12	38 027 079,20
Lyhytaikaiset velat konserni	6 878 053,86	6 809 285,60	6 820 534,07	6 747 329,27
Saadut ennakot	743 663,12	669 558,20	713 379,31	647 116,20
Ostovelat	2 739 918,11	2 369 269,07	2 233 743,38	2 294 467,71
Muut velat	3 551 413,98	3 471 327,97	3 440 294,93	3 368 392,17
Siirtovelat	1 739 368,83	2 233 294,47	1 709 479,15	2 198 253,17
Laskennalliset verovelat	8 974 284,83	7 838 779,43		
Lyhytaikainen vieras pääoma yht.	44 975 190,39	61 858 948,98	34 743 013,96	53 282 637,72

Vieras pääoma yhteensä 371 155 363,17 371 466 250,53 352 790 804,06 357 601 796,78

VASTATTAVAA YHTEENSÄ 432 162 456,17 426 940 371,36 412 926 413,03 412 144 031,73

RAHOITUS-
LASKELMA

LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA

	KONSERNI 31.12.2014	KONSERNI 31.12.2013	EMOYHTIÖ 31.12.2014	EMOYHTIÖ 31.12.2013
Myynnistä saadut maksut	76 396 000	74 212 000	73 466 000	71 332 000
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	796 000	669 000	915 000	897 000
Maksut liiketoiminnan kuluista	-50 736 000	-49 707 000	-49 220 000	-48 130 000
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	26 456 000	25 174 000	25 161 000	24 099 000
Maksetut korot ja maksut muista liiket. rah. kuluista	-11 486 000	-12 455 000	-11 309 000	-12 257 000
Saadut korot liiketoiminnasta	280 000	232 000	722 000	144 000
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	15 250 000	12 951 000	14 574 000	11 986 000

INVESTOINTIEN RAHAVIRTA

Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-18 722 000	-15 454 000	-14 884 000	-15 210 000
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	1 995 000	685 000	1 778 000	685 000
Myönnettyt lainat			-250 000	-250 000
Investoinnit muihin sijoituksiin	-594 000		-593 000	-3 000
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-17 321 000	-14 769 000	-13 949 000	-14 778 000

RAHOITUKSEN RAHAVIRTA

Pitkäaikaisten lainojen nostot	39 572 000	29 820 000	36 141 000	29 820 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-41 011 000	-25 132 000	-40 507 000	-24 668 000
Myönnettyjen lainojen takaisinmaksut			750 000	
Konsernitilien muutos	2 928 000	-1 963 000	2 590 000	-1 966 000
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	1 489 000	2 725 000	-1 026 000	3 186 000

RAHAVAROJEN MUUTOS

RAHAVARAT TILIKAUDEN ALUSSA	1 626 000	719 000	478 000	84 000
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	1 044 000	1 626 000	77 000	478 000
	-582 000	907 000	-401 000	394 000

TILINTARKASTUSKERTOMUS

TVT ASUNNOT YHTIÖKOKOUKSELLE

Olemme tarkastaneet TVT Asunnot Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2014. 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 tilinpäätösten ja toimintakertomusten 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, konsernitiilinpäätöksestä 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 virheellisyyttä, 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 tilinpäätösten laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

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

LAUSUNTO

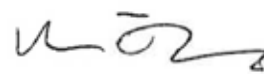
Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja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

Turku 19.3.2015

KPMG OY AB



Pertti Keskinen
KHT, JHTT



Mikko Haavisto
KHT

UUSIA KOHTEITA JA PERUSPARANNUKSIA

RAKENNUTTAMINEN JA PERUSKORJAUSTOIMINTA

Uuden asuintalokohteen rakentaminen jatkui koko vuoden osoitteessa Pansiontie 1. Kohteeseen tulee 116 asuntoa ja se valmistuu maaliskuussa 2015.

Turun Palvelutilat Oy aloitti alkuvuodesta palvelukeskustilojen rakentamisen Orikedolle. Kohde valmistuu vuoden 2015 aikana ja se vuokrataan Turun kaupungin sosiaali- ja päihdehuollon asumispalvelujen käyttöön.

Asuintalokohde Pakkarinrinne (Amiraalistonkatu 5) perusparannus valmistui loppuvuodesta 2014. Kohteessa on perusparannuksen jälkeen 12 asuntoa.

Vuoden 2014 lopussa oli edelleen käynnissä Stålarmininkatu 27 asuintalokohteen perusparannus. Kohteen ensimmäinen vaihe valmistuu helmikuussa 2015 ja toisen vaiheen arvioitu valmistuminen on vuoden 2015 lopulla.

Asuintalokohteiden Heinikonkatu 8 ja Tähtiönkatu 4 perusparannuksia valmisteltiin vuoden aikana. Hankkeiden toteutus alkaa vuoden 2015 alussa.

Muita merkittävämpiä valmistuneita peruskorjauksia oli Lampolankatu 10 parvekkeiden, julkisivujen ja vesikatteen korjaukset, Kurjenmäen keltaisten talojen ikkuna ja julkisivukorjaukset sekä Köydenpunojankatu 5 ja Sudenkorennonkuja 4 vesikatekorjaukset.

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

Vuoden 2014 aikana myytiin 30 asuntoa asuintalokohde Siilinkatu 4-20:stä ja 6 asuntoa kohteesta Itäinen Pitkäkatu 72.

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

HALLITUKSEN ESITYS YHTIÖN VOITTOA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Emoyhtiön hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta vaan tilikauden voitto 9,02 euroa kirjataan edellisten tilikausien voitto/tappio tilille.





TVT Asunnot Oy:n
uudiskohteen Pansion Portin
rakennustyöt jatkuivat vuonna
2014. Kahdeksankerroksinen
kerrostalo valmistuu Turun
keskustaan vuonna 2015.



Asuntomäärä **JATKAA KASVUAAN**

Toiminnassa ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia. Koko konsernin asuntojen käyttöasteen arvioidaan säilyvän noin 98 %:ssa vuokravastavista olevista asunnoista. Pansiontie 1:een valmistuva uudiskohde lisää asuntomäärää 116 asunnolla vuoden 2015 aikana. Pidemmän ajan tavoite on tuottaa nettomääräisesti noin 100 asuntoa vuodessa. Tavoitteen toteutuminen edellyttää riittävää määrää rakennuskelpoisia paikkoja.

Pienemmille asunnoille on tarvetta ja kysyntää etenkin keskustassa ja palveluiden läheisyydessä. Suurempien asuntojen tarjontaa ja vaihtoehtoja on runsaasti markkinoilla ja vuokraaminen vie pidemmän aikaa. Lisäksi tyhjääkäyttöä 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.



TVT Asunnot Oy

Käsityöläiskatu 3, 20100 Turku
Puh. 02 330 000, faksi 02 262 4894
www.tvt.fi