

Vuokra-asuntoja kotikäyttöön
VUOSIKERTOMUS
2013



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 voimassa olevaa osakeyhtiölakia, aravalakia ja -asetusta sekä muuta toimintaa koskevaa lainsäädäntöä.

Yhtiö noudattaa omakustannusperiaatetta. Asuinhuoneistojen vuokrat määräytyvät asuinhuoneisto-kohtaisesti, 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 2013.

TVT Asunnot Oy:n kokonaan omistama tytäryhtiö Turun Palvelutilat Oy:n perustettiin kesäkuussa. Yhtiö rakennuttaa Orikedolle palvelukeskustilat Turun kaupungin sosiaali- ja päihdehuollon asumispalvelujen käyttöön. Urakkasopimus kohteen rakentamisesta sekä vuokrasopimus Turun kaupungin kanssa on allekirjoitettu alkuvuodesta 2014.

Kiinteistö Oy Pernonpuiston yhtiömuoto muutettiin asunto-osakeyhtiöksi.

Uuden asuintalokohteen rakentaminen alkoi osoitteessa Pansiontie 1. Kohteeseen tulee 116 asuntoa ja sen arvioitu valmistuminen on maaliskuussa 2015.

Uudisrakentamista tulipalossa 2011 pahoin vaurioituneen asuintalokohteen Puutarhakatu 41:n tilalle selvitetiin edelleen. Asia on edelleen kesken.

Vuoden 2013 aikana myytiin asuintalokohteet Murto maantie 15 (4 asuntoa) ja Vanha-Hämeentie 11 (8 asuntoa). Kohteen Siilinkatu 4-20 myynti aloitettiin vuoden 2013 lopulla.



Sisältö

4	TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS
7	VUOSI 2013
7	HALLINTO
10	YHTIÖN TALOUS
14	HALLITUS
16	KONSERNITILINPÄÄTÖS
22	KILPAILUKYKYISINÄ TULEVAAN



Vuoden 2013 taloudellisessa kehityksessä oli vähemmän dramatiikkaa verrattuna aikaisempiin vuosiin. Vuosi kokonaisuudessaan oli toki synkeä taloudellisen kasvun ja työllisyyden kehittymisen osalta. Leimallista olivat useat suuret irtisanomiset vuoden aikana. Turun seutu on kehittynyt muun Suomen kaltaisesti ja kohdannut melkoisia taloudellisia haasteita. Telakkaan liittyvää pitkäaikaista ratkaisua ei ole syntynyt.

Turun ja Turun seudun väkimäärä kasvoi mukavasti. 65 vuotta täyttäneiden asukkaiden määrä jatkaa ennustettua kasvuaan. Nuorennusta asukaskantaan on toisaalta tuonut erityisesti maahanmuuttajaväestön asettuminen Turkuun. Asuntojen tuotanto on ollut suhteellisen hyvä, joskin se on painottunut korkeamman hintatason asuntotuotantoon. Kohtuuhintaiselle asumiselle toimivien palveluiden ja kulkuyhteyksien läheisyydessä on edelleen suurta kysyntää. Hakijoista yli 60 % on alle 34-vuotiaita. Eniten haetaan edullisempia vuokra-asuntoja, jotka ovat usein myös pieniä. Asuntohakemuksia tuli vuoden aikana yli 8500 kappaletta ja uusia sopimuksia syntyi n. 2300 kappaletta.

Vuokria tarkistettiin 1. maaliskuuta alkaen keskimäärin 2,4 %. Tämä tarkistus on kohtuullinen, myös vuokrien yleiseen kehitykseen näh-

den. Tarkistukset tehtiin jälleen vuokrattu-
vuutta tukien, jotta tyhjäkäytön kustannukset
asukkaille jäisivät mahdollisimman vähäisiksi.
Yksittäinen tarkistus on enintään 35 €, jota
voidaan pitää maltillisena.

Yhtiö on toteuttanut omistajapolitiikan uusia
linjauksia ja strategiaansa. Merkittävintä var-
masti on ollut uudisrakentamisen käynnisty-
minen uudelleen kymmenen vuoden tauon
jälkeen. Uusia asuntoja on rakenteilla Pansion-
tiellä, jonne valmistuu 2015 alkupuolella yli
100 hyvälaatuista kotia. Toinen erittäin merkit-
tävä asia on ollut asunnoista luopumisen aloit-
taminen. Yhteensä 12 asuntoa myytiin 2013
aikana. Myyntiä varten laadittiin yhteistyössä
asukkaiden kanssa eettiset toimintatavat, jotta
myyntiin ja kotiin liittyvää turvallisuuden tun-
netta voitaisiin vaalia mahdollisimman hyvin.
Lisäksi korjaustoimintaa on kasvatettu asuk-
kaille ja yhtiölle suosiollisessa suhdannetilän-
teessa. Tämä on varmasti hyödyttänyt osal-
taan omistajan eli Turun kaupungin tavoitteita.

Yhtiö kilpailutti ja hankki TV-laajakaistan lä-
hes kaikkiin asuntoihin vuokraan sisältyvänä.
Yhteys toteutetaan 2014 aikana. Laajakais-
tayhteyden hankinta on merkittävä monille
kotitalouksille, ja edistää osaltaan myös tasa-
arvoa. Lisäksi kiinteistöissä on tarkoitus luo-
pua satelliittivastaanottimista.

Kaupungin pääomallainan korko pystyttiin
maksamaan kokonaisuudessaan.

Alkanut vuosi näyttää edellistä vakaammalta,
joskaan ei hyvältä. Epävarmuus taloudessa
jatkuu ja yllätysten mahdollisuus on edelleen
tavallista suurempaa. Yhtiössä tehdään ke-
hittämistyötä, jossa yhdistetään asukkaiden,
yhtiön ja sen henkilökunnan sekä omistajan,
Turun kaupungin, tavoitteita.

Alkaneen vuoden aikana on tarkoitus jatkaa ja
jopa lisätä korjausrakentamista, jolle suhdan-
teet ovat suotuisia. Käytettävissä on valtion
avustuksia. Strategian toteutumiseksi on nyt
erityisen tärkeää uusien asuntojen tuotanto.
Kaupungille on esitetty tonttien suuri tarve.
Niiden tulee sijaita asukkaiden kannalta hyvil-
lä, toimivilla paikoilla. Teknisesti rakentaminen
tulee voida toteuttaa niin, että vuokrakus-
tannukset asukkaalle pysyvät kohtuullisina.
Uusi rakennuskohde käynnistyy Orikedolla,
jonne toteutuu päihdehuollon tarpeisiin asun-
toja.

Eryteisesti jaan asukkaiden huolen asumiskus-
tannusten kasvusta ja osuuden noususta käy-
tettävistä olevista tuloista näinä epävarmoina
taloudellisina aikoina. Asumisen laadun pitää
kehittyä maksukyvyyn mukaisesti. On kaikkien
etu, kun laatu ja maksukyky kehittyvät.



Teppo Forss
toimitusjohtaja



Vuosi 2013

AVAINLUVUT

Liikevaihto	72 M€
Liikevoitto	16 M€
Liikevoitto-%	22,2
Oman pääoman tuotto (%)	8,5
Omavaraisuusaste (%)	11,4

HALLINTO

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

Yhtiö on 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 asuinympäristöä. Yhtiö on vastuullinen vuokranantaja ja rakennuskantansa hoitaja.

Kiinteistötietojärjestelmän uudistaminen saatiin valmiiksi vuoden aikana. Tampuuri-ohjelmistosta otettiin käyttöön asuntopalvelun ja vuokravalvonnan osiot, aiemmin käytössä olleen isännöinnin ja huollon osuuden lisäksi.

Tilivuoden aikana pidettiin varsinainen kevätyhtiökokous 10.4.2013. Se käsitteli normaalit yhtiökokousasiat.

Varsinaisina tilintarkastajina ovat toimineet KHT, JHTT Tomi Moisio ja PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-yhteisö.

Yhtiön toimitusjohtajana toimi Teppo Fors. Työsuhteessa olevaa henkilökuntaa oli keskimäärin 45 henkilöä.

Aktiivista ASUKASTOIMINTAA

Asuintalokohteet

Yhtiön asuintalokohteita on eri puolilla Turun kaupunkia. Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden omistuksessa on 10 600 asuntoa. Huoneistoneliöitä on yhteensä 592 775.

Lisäksi yhtiöllä on ollut välivuokrattuna Y-Säätiöltä 615 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.

Yhteishallinto

Asuintalokohteiden omat asukastoimikunnat ovat toimineet vireästi. Asukastoimikuntien puheenjohtajille ja luottamushenkilöille järjestettiin kaksi yhteistapaamista. Syksyllä oli talousarvion esittely ja keväällä asukastoiminnan vaalitulaisuus. Lisäksi järjestettiin koulutusilta pelastussuunnitelmista ja turvallisuusasioista asuintalokohteiden turvallisuuspäälliköille ja asukastoimikuntien puheenjohtajille.

Asukkailla on ollut käytettävissään asuintalokohteiden yhteistilojen lisäksi erityinen kokous- ja toimistotila osoitteessa Stålarinkatu 27.

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





Turku on ollut mukana useissa valtakunnallisissa lähiöiden kehittämissuunnitelmissa. Asuntopalvelupäällikkö Erja Ylitalo on toiminut projektipäällikkönä monikulttuurisen asumisen kehittämissuunnitelmassa Varissuon alueella.

Yhteistyötä ASUKKAIDEN KANSSA

Emoyhtiö

Vuokria tarkistettiin 1.3.2013 alkaen. Nousu oli keskimäärin 2,4 % vuositasona.

Vanhaa asuintalovarausta purettiin 2 458 095 euroa (v. 2003) ja uutta varausta muodostettiin 7 205 195 euroa. Vapaaehtoisien varausten nettomuutos tilikaudelta oli 4 747 100 euroa. Asuintalovarausta oli budjetoitu muodostettavaksi 760.000 euroa.

Saamiset kiinteistön tuotoista olivat emoyhtiössä tilikauden lopussa 1 501 590 euroa, 1 339 022 euroa vuonna 2012. Luottotappioihin on siirretty 214 110 euroa, 410 046 euroa vuonna 2012.

Yhtiöllä on omistajalta pääomalaina 28 000 000 euroa.

Vuoden 2013 lopussa yhtiöllä oli lainoja yhteensä 344 139 851 euroa (338 987 413 euroa vuonna 2012). Pääosa lainoista on Valtio-
konttorin aravalainoja ja Kuntarahoitus Oyj:n korkotukilainoja.

Lainoja lyhennettiin yhteensä 24 667 562 euroa, joka sisältää lainakonversion 14 000 000 euroa.

Poistosuunnitelma perustuu teknistaloudelliseen kulumiseen. Poistot koneista ja kalustosta on 25 % ja rakennuksista ja peruskorjauksista 2,5 % menojäännöksestä. Poistoja tehtiin yhteensä 8 452 013 euroa, 8 359 532 euroa vuonna 2012.

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

Asukkaat

Emoyhtiön asunnoissa asui yhteensä noin 19 000 asukasta. Asukasvalinnoissa on huomioitu sosiaalinen monipuolisuus ja viihtyvyytekijät.

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.

Asuntonministeri Pia Viitasen lähiökiertue
ulottui syyskuussa 2013 myös TVT:n
peruskorjauskohteeseen, Suurpääkatu 47:ään.



Rakennuttaminen ja peruskorjaustoiminta

Asuinalokohde Talpianmetsän (Suurpäänkatu 47) perusparannus valmistui syksyllä 2013. Kohteessa on perusparannuksen jälkeen 69 asuntoa.

Vuoden 2013 lopussa oli edelleen käynnissä asuinalokohteen Pakkarinrinne perusparannus. Kohteen arvioitu valmistuminen on keväällä 2014.

Asuinalokohteen Stålarminkatu 27 peruskorjausta valmisteltiin vuoden aikana. Hankkeen toteutus alkaa vuoden 2014 puolella.

Muita merkittävämpiä peruskorjauksia oli kohteiden Pansionrinne parvekkeiden uusiminen, Kurjenmäen keltaisten talojen julkisivukorjaukset, Stålarminlinnan vanhan rakennukset julkisivut ja ikkunat sekä Toivolankatu 13–29 kylpyhuoneiden korjaukset.

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 15,50 euroa kirjataan edellisten tilikausien voitto/tappio tilille.

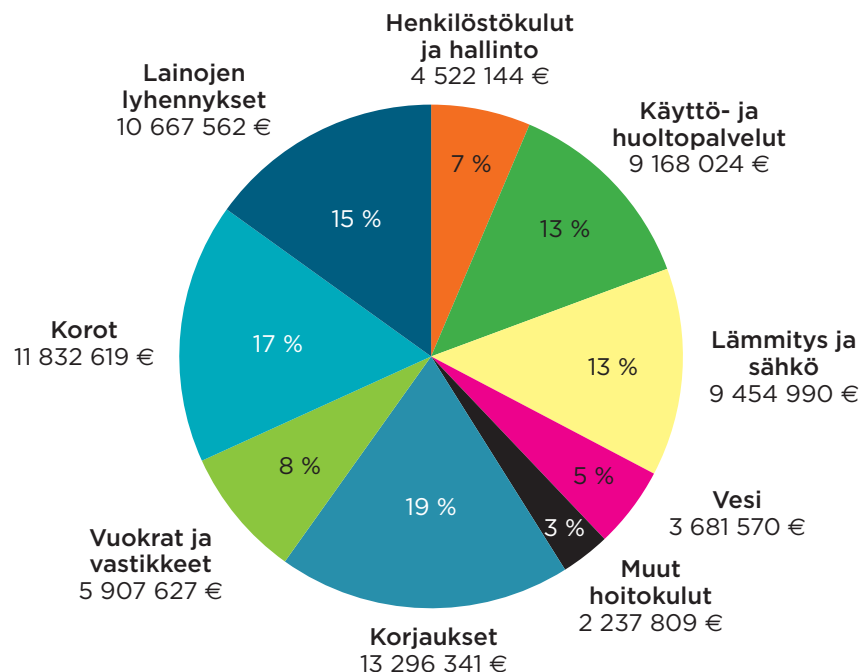


TUNNUSLUVUT	2013	2012	2011
Liikevaihto (€)	71 658 549	68 948 518	65 026 341
Liikevoitto (€)	15 878 125	15 628 237	13 745 588
% liikevaihdosta	22,15	22,67	21,14
Oman pääoman tuotto %	8,5	5,96	3,9
Omanvaraisuusaste %	11,4	10,3	9,9

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 %	Jäkärän Huolto Oy	25,5 %
Kiinteistö Oy Puistovalkama	69,6 %	Mesipolun Autokatos Oy	23,5 %
Kiinteistö Oy Rukki	52,0 %	Haritun Huolto Oy	28,0 %
Asunto Oy Ristisompa	51,0 %	Pernon Huolto Oy	20,1 %
Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku	42,4 %	Kiinteistö Oy Paakarlanpuisto	20,0 %
Asunto Oy Pernonpuisto	40,0 %		

MENOJAKAUMA



HALLITUS

HALLITUKSEEN KUULUIVAT 10.4.2013 SAAKKA SEURAAVAT JÄSENET JA VARAJÄSENET:

Varsinaiset jäsenet

Toni Eklund (puheenjohtaja)	(4 kok.)
Eila Hannula	(4 kok.)
Juhani Leppä	(3 kok.)
Olli A. Manni	(3 kok.)
Maria Puhakka	(3 kok.)
Pirjo Saarinen	(4 kok.)
Marja Vyyryläinen	(4 kok.)
Sirpa Nevalainen	(4 kok.)
Ari-Pekka Julin	(4 kok.)

Henkilökohtaiset varajäsenet

Reijo Seppälä
Pertti Kivimäki

Hallitus kokoontui toimikautensa aikana 4 kertaa.

HALLITUKSEEN 10.4.2013 ALKAEN KUULUVAT SEURAAVAT VARSINAISET JÄSENET JA VARAJÄSENET:

Varsinaiset jäsenet

Toni Eklund (puheenjohtaja)	(7 kok.)
Eila Hannula	(7 kok.)
Marjukka Karttunen	(5 kok.)
Juhani Leppä	(7 kok.)
Olli A. Manni	(7 kok.)
Tuukka Simonen	(7 kok.)
Marja Vyyryläinen	(5 kok.)
Kalevi Nieminen	(7 kok.)
Reijo Seppälä	(6 kok.)

Henkilökohtaiset varajäsenet

Sirpa Nevalainen
Ari-Pekka Julin

Hallitus kokoontui toimikautensa aikana 7 kertaa.



VUOKRA- ASUNTOJA KOTI- KÄYTTÖÖN

Kohde:
TVT Asunnot Oy
Kurjenmäen keittaiset talot
Julkisivujen korjausmaalauk,
ikkunoiden ja ovien uusiminen

Valmistusaika:
2015 syksy

Arkkitehtisuunnittelu:
Arkkitehtitoimisto JMH Oy

Rakennuttajakonsultti:
A-Insinööri Turun Juvu Oy

Urakoitsija:
Suomen Ohutlevyasennus Oy TVT Asunnot Oy



Vapaita koteja www.tvt.fi

Vuosittain peruskorjataan ja remontoidaan useita kohteita. Kaskentie 18 / Kurjenmäenkatu 17:n puutaloissa on kunnostettu vuosina 2013-2014 julkisivuja sekä uusittu ikkunoita ja ovia.

TULOS- LASKELMA

	KONSERNI 1.1.-31.12.2013	KONSERNI 1.1.-31.12.2012	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2013	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2012
LIIVEVAIHTO				
Vuokrat	73 239 468,86	68 118 916,30	70 356 225,05	67 690 685,03
Käyttökorvaukset	1 357 413,45	1 302 922,92	1 302 324,04	1 257 833,95
Liikevaihto yhteensä	74 596 882,31	69 421 839,22	71 658 549,09	68 948 518,98
Muut kiinteistön tuotot	926 467,82	1 089 821,85	1 154 204,83	1 089 821,85
****	75 523 350,13	70 511 661,07	72 812 753,92	70 038 340,83
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	2 196 110,74	1 851 448,64	2 137 872,25	1 809 380,21
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	393 974,91	350 323,67	387 301,90	344 208,68
Muut henkilösivukulut	72 901,49	90 203,46	72 694,80	88 489,38
***	466 876,40	440 527,13	459 996,70	432 698,06
****	2 662 987,14	2 291 975,77	2 597 868,95	2 242 078,27
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	8 871 263,00	8 821 452,18	8 452 013,03	8 359 532,38
****	8 871 263,00	8 821 452,18	8 452 013,03	8 359 532,38
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	2 047 038,67	1 843 462,03	1 924 275,18	1 789 322,47
Käyttö- ja huolto	4 330 158,51	4 201 187,69	4 198 559,00	4 086 561,16
Ulkoalueiden huolto	489 448,45	385 101,26	473 291,33	368 022,82
Siivous	1 836 028,38	1 749 562,67	1 767 853,23	1 689 319,32
Lämmitys	8 190 731,91	8 531 081,07	7 867 784,18	8 206 268,34
Vesi- ja jätevesi	3 767 778,91	3 669 072,32	3 681 570,14	3 587 718,54
Sähkö	1 674 967,77	1 730 612,29	1 587 205,98	1 643 528,51
Jätehuolto	1 937 016,03	1 847 182,08	1 879 847,11	1 793 966,68
Vahinkovakuutukset	879 605,49	709 907,96	848 473,30	681 997,79
Vuokrat ja vastikkeet	5 929 799,50	4 370 430,73	5 907 627,26	5 620 697,75
Kiinteistövero	1 311 304,33	1 307 245,52	1 247 393,17	1 243 607,72
Korjaukset	13 770 184,40	12 210 816,97	13 296 341,06	11 991 939,43
Muut hoitokulut	308 505,55	247 766,93	303 335,51	243 013,33
Oman käytön arvonlisävero	224 568,01	189 163,01	224 568,01	189 163,01
***	46 697 135,91	42 992 592,53	45 208 124,46	43 135 126,87
Luottotappiot	232 349,80	410 046,44	214 110,32	410 046,44
Muut kiinteistön kulut	462 512,14	263 319,20	462 512,14	263 319,20
****	47 391 997,85	43 665 958,17	45 884 746,92	43 808 492,51
Osuus osakkuusyritysten voitosta	605 165,05	240 594,88		
LIIVEVOITTO (-TAPPIO)	17 202 267,19	15 972 869,83	15 878 125,02	15 628 237,67

TULOS- LASKELMA

	KONSERNI 1.1.-31.12.2013	KONSERNI 1.1.-31.12.2012	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2013	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2012
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korko- ja rahoitustuotot	122 598,62	147 497,02	701 609,38	147 187,28
Rahoitusvastikkeet	114 565,92	100 403,28		
Korko- ja muut rahoituskulut	-12 017 310,41	-12 838 567,91	-11 832 618,90	-12 603 835,56
****	-11 780 145,87	-12 590 667,61	-11 131 009,52	-12 456 648,28
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILIN- PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	5 422 121,32	3 382 202,22	4 747 115,50	3 171 589,39
Tilinpäätössiirrot				
Vapaaehtoisten varausten muutos			-4 747 100,00	-3 171 583,00
****			-4 747 100,00	-3 171 583,00
Tuloverot				
Laskennalliset verot	589 170,87	-769 171,49		
****	589 170,87	-769 171,49		
Vähemmistöosuudet	-93 867,10	-34 983,76		
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	5 917 425,09	2 578 046,97	15,50	6,39

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAAJUUS JA LASKENTAPERIAATTEET

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konserni- ja osakkuusyrietykset 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.

Osakkuusyrietykset on yhdistetty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuu- den mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tili- kauden tuloksesta on esitetty omana eränään ennen liikevoittoa.

TASE

VASTAAVA

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet	27 121,50	36 162,00	27 121,50	36 162,00
Muut pitkävaikutteiset menot	51 998,65	51 998,65	51 998,65	51 998,65
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	79 120,15	88 160,65	79 120,15	88 160,65

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	44 128 099,71	42 251 686,21	43 854 515,38	41 978 101,88
Rakennukset ja rakennelmat	329 207 744,33	329 325 409,85	314 287 241,94	313 989 090,30
Koneet ja kalusto	231 160,03	228 481,45	211 204,94	206 506,01
Muut aineelliset hyödykkeet	19 123,04	23 414,09	12 060,74	14 939,33
Ennakkomaksut ja keskener. hank.	7 630 385,41	3 294 439,28	7 361 716,70	3 270 085,74
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	381 216 512,52	375 123 430,88	365 726 739,70	359 458 723,26

Sijoitukset

Osuudet saman kons. yrityksissä			13 353 012,01	13 350 512,01
Osuudet osakkuusyrityksissä	5 498 974,71	4 893 809,66	2 277 372,89	2 277 372,89
Muut osakkeet ja osuudet	31 772 206,04	31 772 206,04	13 951 370,66	13 951 370,66
Sijoitukset yhteensä	37 271 180,75	36 666 015,70	29 581 755,56	29 579 255,56

Pysyvät vastaavat yhteensä

418 566 813,42	411 877 607,23	395 387 615,41	389 126 139,47
----------------	----------------	----------------	----------------

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Pitkäaikaiset saamiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			9 000 000,00	9 000 000,00
Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 568 238,11	1 382 162,38	1 501 590,51	1 339 022,15
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	4 354 146,38	2 383 528,61	4 961 799,47	2 183 651,82
Muut saamiset	92 375,05	10 104,82	84 635,21	5 000,00
Siirtosaamiset	732 489,68	881 759,15	730 098,00	878 130,33
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	6 747 249,22	4 657 554,96	7 278 123,19	4 405 804,30
Saamiset yhteensä	6 747 249,22	4 657 554,96	16 278 123,19	13 405 804,30

Rahat ja pankkisaamiset

1 626 308,72	719 359,47	478 293,13	83 460,91
--------------	------------	------------	-----------

Vaihtuvat vastaavat yhteensä

8 373 557,94	5 376 914,43	16 756 416,32	13 489 265,21
--------------	--------------	---------------	---------------

VASTAAVAA YHTEENSÄ

426 940 371,36	417 254 521,66	412 144 031,73	402 615 404,68
----------------	----------------	----------------	----------------

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	28 349 631,94	25 771 584,96	-503 328,85	-503 335,24
Tilikauden voitto(+)/tappio(-)	5 917 425,09	2 578 046,97	15,50	6,39
Oma pääoma yhteensä	50 259 668,18	44 342 243,08	15 489 297,80	15 489 282,30

Vähemmistöosuudet 5 214 452,65 5 120 585,55

TILIPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Vapaaehtoiset varaukset 39 052 937,15 34 305 837,15

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

Pääomalaina	28 000 000,00	28 000 000,00	28 000 000,00	28 000 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta	181 519 064,88	216 243 119,68	177 112 595,12	211 333 129,31
Lainat saman konsernin yritt.	100 088 236,67	75 881 849,42	99 206 563,94	75 000 176,69
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	309 607 301,55	320 124 969,10	304 319 159,06	314 333 306,00

Lyhytaikainen

Lyhytaikaiset lainat	38 467 434,24	23 417 851,11	38 027 079,20	23 016 894,69
Lyhytaikaiset velat konserni	6 809 285,60	6 934 868,85	6 747 329,27	6 854 477,69
Saadut ennakot	669 558,20	622 865,02	647 116,20	603 705,10
Ostovelat	2 369 269,07	2 079 681,19	2 294 467,71	2 013 958,87
Muut velat	3 471 327,97	3 443 390,73	3 368 392,17	3 341 746,42
Siirtovelat	2 233 294,47	2 740 116,72	2 198 253,17	2 656 196,46
Laskennalliset verovelat	7 838 779,43	8 427 950,31		
Lyhytaikainen vieras pääoma yht.	61 858 948,98	47 666 723,93	53 282 637,72	38 486 979,23

Vieras pääoma yhteensä 371 466 250,53 367 791 693,03 357 601 796,78 352 820 285,23

VASTATTAVAA YHTEENSÄ 426 940 371,36 417 254 521,66 412 144 031,73 402 615 404,68

RAHOITUS- LASKELMA

	KONSERNI 31.12.2013	KONSERNI 31.12.2012	EMOYHTIÖ 31.12.2013	EMOYHTIÖ 31.12.2012
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Myynnistä saadut maksut	74 212 000	69 197 000	71 332 000	68 713 000
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	669 000	1 090 000	897 000	1 090 000
Maksut liiketoiminnan kuluista	-49 707 000	-45 093 000	-48 130 000	-45 136 000
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	25 174 000	25 194 000	24 099 000	24 667 000
Maksetut korot ja maksut muista liiket. rah. kuluista	-12 455 000	-11 800 000	-12 257 000	-11 571 000
Saadut korot liiketoiminnasta	232 000	222 000	144 000	121 000
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	12 951 000	13 616 000	11 986 000	13 217 000
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-15 454 000	-3 495 000	-15 210 000	-3 462 000
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	685 000		685 000	
Myönnetyt lainat		-9 000 000		-9 000 000
Investoinnit muihin sijoituksiin		-9 152 000	-3 000	-9 152 000
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-14 769 000	-21 647 000	-14 528 000	-21 614 000
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA				
Pitkäaikaisten lainojen nostot	29 820 000	34 090 000	29 820 000	34 000 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-25 132 000	-30 585 000	-24 668 000	-30 254 000
Myönnetyt lainat			-250 000	
Konsernitilien muutokset	-1 963 000	4 407 000	-1 966 000	4 520 000
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	2 725 000	7 912 000	2 936 000	8 266 000
RAHAVAROJEN MUUTOS	907 000	-119 000	394 000	-131 000
Rahavarat Turun Osakehuoneistot Oy:stä		503 000		
		384 000		
RAHAVARAT TILIKAUDEN ALUSSA	719 000	335 000	84 000	215 000
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	1 626 000	719 000	478 000	84 000
	907 000	384 000	394 000	-131 000

TILINTARKASTUSKERTOMUS

TVT ASUNNOT OY:N YHTIÖKOKOUKSELLE

Olemme tilintarkastaneet TVT asunnot Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.2013 – 31.12.2013. 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 hankkiakseen 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 esitettävissä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon

kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden 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 lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaan 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.

Turussa 9. päivänä maaliskuuta 2014

PricewaterhouseCoopers Oy

KHT-yhteisö



Tomi Moisio
KHT, JHTT



Nea Rissanen
KHT

Kilpailukykyisinä *tulevaan*

Toiminnassa ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia. Koko konsernin asuntojen käyttöasteen arvioidaan säilyvän noin 98 %:ssa vuokrattavista olevista asunnoista.

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.



Uudisrakentaminen on käynnistynyt pitkän tauon jälkeen. Pansiontielle rakennetaan kerrostaloa, johon tulee yli 100 asuntoa. Talo valmistuu alkuvuodesta 2015.





TVT Asunnot Oy

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