

Vuokra-asuntoja kotikäyttöön
VUOSIKERTOMUS
2012



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 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 2012.

Turun Osakehuoneistot Oy:n koko osakekanta ostettiin Turun kaupungilta.

Kiinteistö Oy Pernonpuiston muuttamista asunto-osakeyhtiöksi valmisteltiin. Muutos tapahtuu vuoden 2013 puolella.





Sisältö

4	TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS
7	VUOSI 2012
7	HALLINTO
10	YHTIÖN TALOUS
14	HALLITUS
16	KONSERNITILINPÄÄTÖS
22	SUUNTA ETEENPÄIN

Vuoden 2011 lopulla uudelleen voimistunut taloudellinen epävarmuus maailmalla ja erityisesti Euroopassa piti vuoden 2012 taloudellisen kehityksen heikkona myös Suomessa. Työttömyys kasvoi Suomessa ja Turun alueella. Erityistä huolta aiheuttivat telakkateollisuuden epävarmuudet. Vuoden 2012 loppua kohden oli aistittavissa heikkoja vakautumisen merkkejä.

Asumisen kannalta merkittävää oli Turun väkiluvun kasvaminen ja 65 vuotta täyttäneiden kasvava osuus väestöstä. Lisäksi muuta kuin suomea tai ruotsia äidinkielenä puhuvien suhteellinen osuus kaupungin väestöstä jatkoi kasvua. Asuntoja valmistui Asunto- ja maankäyttöohjelman tavoitteiden mukaisesti ja asuntojen vuokrataso kehittyi valtakunnallisen tason ja kuluttajahintojen muutoksen mukaisesti. Yhteenvedona voidaan sanoa, että asumisen trendit toteutuivat ennusteiden mukaisesti.

Turun kaupunki päivitti omistajapolitiikkaansa keväällä 2012. TVT Asunnot Oy:n kannalta merkittävintä oli päätös asuntokannan jatkuvasta kehittämisestä vastaamaan asukkaiden toiveita ja tarpeita. Asuntokannan kehittämisessä voidaan käyttää erilaisia keinoja. Yhtiön

omistaman asuntokannan suhteellinen osuus koko Turun asuntokannasta pysyy samana vaihteluvälin sisällä. Lisäksi yhtiö voi toimia asumisen ja siihen liittyvien tilojen tarjoajana kaupungin peruspalveluille.

Yhtiössä toteutetut muutokset asuntojen vuokrauksessa sekä asuntojen ja kiinteistöjen hallinnassa toimivat hyvin. Tyhjien asuntojen määrä oli aikaisempia vuosia alhaisempi.

Hallinnon kehittämistä jatkettiin uuden kiinteistöhallintaohjelmiston käyttöönotolla. Sen avulla kiinteistöhallintatyötä järjestellään systemaattisemmaksi, tehdään edellytykset suunnitelmallisemmalle kiinteistöhoidolle ja korjaustoiminnalle sekä raportoinnille.

Yhtiö toteutti Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelman tavoitteita monilla eri tavoilla. Asuntokantaa ylläpidettiin peruskorjauksilla, kiinteistöjen ja talojen korjauksilla sekä huoneistokorjauksin. Näin yhtiö on pystynyt tarjoamaan hyvälaatuista ja kohtuuhintaista asumista sosiaalisesti tarkoituksenmukaisella tavalla. Asumisen tarjonnan kehittämistä on jatkettu uusien rakennuspaikkojen sekä olemassa olevan asuntokannan kehittämistyöllä. Tarkoituksena on käytännössä tuottaa uusia asuntoja hyvien kulkuyhteyksien varrelle ja

palveluiden läheisyyteen. Lisäksi tarkoituksena on luopua myymällä vuokra-asumiskäyttöön soveltumatonta asuntokantaa. Asuntokannan kehittämistyötä tehdään suhdanteita hyödyntämällä.

Merkittäviä yksittäisiä tapahtumia yhtiössä olivat: yhtiö maksoi Turun kaupungin pääomailainan koron kokonaisuudessaan ensimmäisen kerran, Koy Pernonpuisto muuttaminen asunto-osakeyhtiöksi, Turun Osakehuoneistot Oy:n osakkeiden hankinta sekä selvitys TVT Asunnot Oy:n ja Varsinais-Suomen Asumisoikeusasunnot Oy:n yhdistämisestä saatavista hyödyistä.

Tuleva vuosi 2013 voi tuoda vakaampia tulevaisuuden näkymiä, joskaan ei taloudellisesti kuitenkaan vahvaa. Yhtiössä tehdään määrätietoista kehittämistyötä osana arkista aherrusta. Hyvin tehtyä työtä siis jatketaan. Yhtiötaloudellisesti huolta aiheuttavat korkomarginaalien kasvaminen ja hoitokustannusten yleistä kustannustasoa suurempi nousu. Erityisesti toimitusjohtajana kannan huolta monen kotitalouden ja asukkaan asumiskustannusten kasvavasta suhteellisesta osuudesta käytettävistä olevista tuloista sekä kotitalouksien kyvystä selviytyä erilaisissa elämän vaikeissa tilanteissa.



Teppo Forss
toimitusjohtaja





HYVÄ ASUMINEN TUO HYVINVOINTIA.

Vuosi 2012

AVAINLUVUT

Liikevaihto	69 M€
Liikevoitto	16 M€
Liikevoitto-%	22,7
Oman pääoman tuotto (%)	6,0
Omavaraisuusaste (%)	10,3

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 asuinympäristöjä.

Yhtiö on vastuullinen vuokranantaja ja rakennuskantansa hoitaja.

Asteittainen isännöinnin sisäänveto saatiin valmiiksi. Yhtiön toimisto hoitaa kaikkien asuintaloiteiden vuokrauksen, vuokravalon, kirjanpidon ja pääosan isännöinnistä. Jäkärlän, Varissuon ja Lausteen isännöintityö ostetaan alueen huoltoyhtiöltä.

Kiinteistötietojärjestelmän uudistaminen aloitettiin Tampuuri-ohjelman teknisestä sovelluksesta eli isännöinnin ja huollon osuudesta.

Jatkossa siirtyvät asuntopalvelu ja vuokranvalvonta samaan järjestelmään.

Tilivuoden aikana pidettiin varsinainen kevätyhtiökokous 3.4.2012, se käsitteli normaalit yhtiökokousasiat.

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

Yhtiön toimitusjohtajana toimi Teppo Forss. Työsuhteessa olevaa henkilökuntaa oli 40 henkilöä. Henkilökunnan työhyvinvointia ja työtyytyväisyyttä tutkittiin ja tulos oli erittäin hyvä.



Vireää ASUKASTOIMINTAA

Asuintalokohteet

Yhtiön asuintalokohteita on eri puolilla Turun kaupunkia. Yhtiön, sen tytäryhtiöiden ja osakkuusyritysten omistuksessa on 10 546 asuntoa. Huoneistoneliöitä on yhteensä 588 250.

Lisäksi yhtiöllä on ollut välivuokrattuna Y-Säätiöltä 615 asuntoa. Kiinteistö Oy Pernonpuisto ja Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku ovat hoitaneet asuntojensa vuokrauksen itse.

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

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

Yhteishallinto

Vuosi oli uuden asukasdemokratian yhteishallintomallin siirtymäaikaa. Uusittu toimintatapa on kokonaisuudessaan yhteishallinnon toiminnan pohjana seuraavina vuosina.

Asuintalokohteiden omat asukastoimikunnat ovat toimineet vireästi. Asukastoimikuntien puheenjohtajille ja luottamushenkilöille järjestettiin kaksi yhteistapaamista. Syksyllä oli talousarvion esittely ja keväällä asukastoiminnan vaalitilaisuus.

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

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



Yli 19 000 **ASUKASTA**

EMOYHTIÖ

Vuokria tarkistettiin 1.3.2012 alkaen. Nousu oli keskimäärin 3,5 % vuositasolla.

Vanhaa asuintalovarausta purettiin 1 387 317 euroa (v. 2002) ja uutta varausta muodostettiin 4 558 900 euroa. Vapaaehtoisten varaus-
ten nettomuutos tilikaudelta oli 3 171 583 euroa. Asuintalovarausta oli budjetoitu muodostettavaksi 860 000 euroa.

Saamiset kiinteistön tuotoista olivat emoyhtiössä tilikauden lopussa 1 339 022 euroa. Luottotappioihin on siirretty 410 046 euroa.

Vuoden 2012 lopussa yhtiöllä oli lainoja yhteensä 338 987 413 euroa. Pääosa lainoista on Valtiokonttorin aravalainoja ja Kuntarahoi-
tus Oyj:n korkotukilainoja.

Lainoja lyhennettiin yhteensä 30 254 328 euroa, joka sisältää lainakonversion 16 000 000 euroa.

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

Asukkaat

Emoyhtiön asunnoissa asui yhteensä noin 19 300 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.





Rakennuttaminen ja peruskorjaustoiminta

Asuintalokohde Talpianmetsän (69 as.) perusparannus on käynnissä.

Kunnallissairaalanditie 36 uudisrakennushankkeelle löytyi korvaava tontti. Hanke käynnistetään laajempaan vuoden 2013 keväällä. Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus ARAn myöntämä käynnistysavustus 830 000 euroa saatiin kohdistettua tälle korvaavalle hankkeelle.

Perustettavan tytäryhtiön Turun Palvelutilat Oy:n nimissä ryhdytään rakentamaan palvelukeskustiloja sosiaali- ja päihdehuollon asumispalvelujen käyttöön. Hankkeelle on saatu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn myöntämä erityisryhmien investointiavustus 2 592 165 euroa.

Ympäristöasiat

Ympäristösuunnitelmien toteuttamisessa asukkaat, kiinteistöhuolto ja siivous ovat avainasemassa. Energian kulutusseurantaa kehitettiin. Jätepisteiden suunnitteluun ja asukastiedotukseen kiinnitettiin erityistä huomiota. Tavoitteena oli 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 6,39 euroa kirjataan edellisten tilikausien voitto/tappio-tilille.



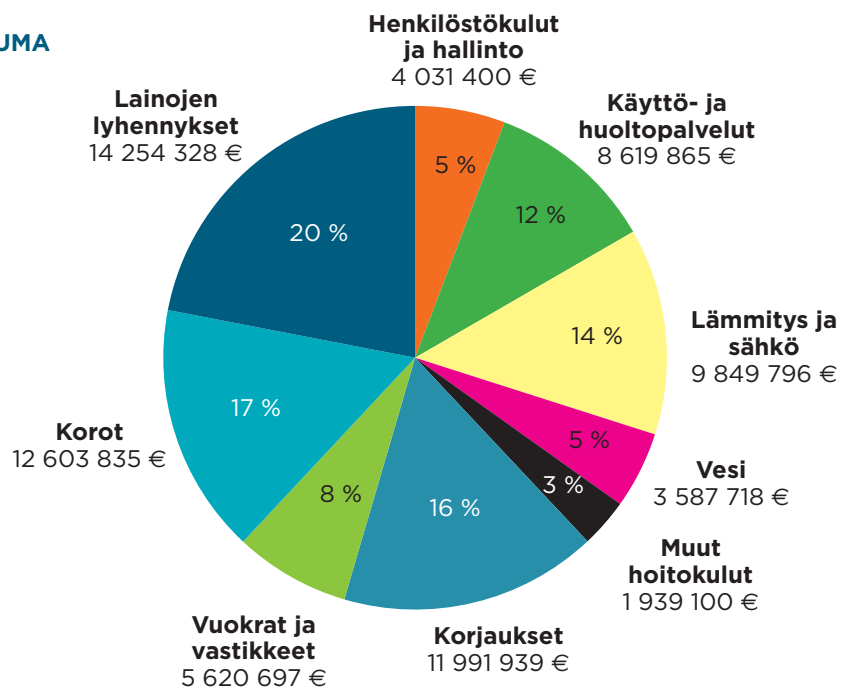
TUNNUSLUVUT	2012	2011*	2010*
Liikevaihto (€)	68 948 518	65 026 341	52 106 256
Liikevoitto (€)	15 628 237	13 745 588	10 007 860
% liikevaihdosta	22,67	21,14	19,21
Oman pääoman tuotto %	5,96	3,9	5,3
Omavaraisuusaste %	10,3	9,9	16,0

*x) Kiinteistö Oy Lehtolaakson fuusioitiin 30.6.2010 ja Turun Osakehuoneistot Oy osittaisjakautui 30.11.2010. Toteutuneen vertailu edellisiin vuosiin ei ole mahdollista.

TVT ASUNNOT OY OMISTAMAT TYTÄRYHTIÖT JA OSAKKUUSYRITYKSET:

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

MENOJAKAUMA



HALLITUS

HALLITUKSEEN KUULUIVAT 3.4.2012 SAAKKA SEURAAVAT JÄSENET JA VARAJÄSENET:

Varsinaiset jäsenet

Toni Eklund (puheenjohtaja)	(3 kok.)
Eila Hannula	(3 kok.)
Juhani Leppä	(2 kok.)
Olli A. Manni	(3 kok.)
Maria Puhakka	(3 kok.)
Pirjo Saarinen	(2 kok.)
Marja Vyyryläinen	(3 kok.)
Sanna Laitila	(3 kok.)
Matti Toukoniemi	(3 kok.)

Henkilökohtaiset varajäsenet

Sirpa Nevalainen
Turkka Merisaari

HALLITUKSEEN 3.4.2012 ALKAEN KUULUVAT SEURAAVAT VARSINAISET JÄSENET JA VARAJÄSENET:

Varsinaiset jäsenet

Toni Eklund (puheenjohtaja)	(12 kok.)
Eila Hannula	(11 kok.)
Juhani Leppä	(10 kok.)
Olli A. Manni	(8 kok.)
Maria Puhakka	(12 kok.)
Pirjo Saarinen	(12 kok.)
Marja Vyyryläinen	(12 kok.)
Sirpa Nevalainen	(12 kok.)
Ari-Pekka Julin	(11 kok.)

Henkilökohtaiset varajäsenet

Reijo Seppälä
Pertti Kivimäki



TULOS- LASKELMA

LIKEVAIHTO

Vuokrat	68 118 916,30	64 296 781,60	67 690 685,03	63 909 374,54
Käyttökorvaukset	1 302 922,92	1 156 554,07	1 257 833,95	1 116 967,07
Liikevaihto yhteensä	69 421 839,22	65 453 335,67	68 948 518,98	65 026 341,61

Muut kiinteistön tuotot	1 089 821,85	1 872 885,56	1 089 821,85	1 871 318,56
****	70 511 661,07	67 326 221,23	70 038 340,83	66 897 660,17

HENKILÖSTÖKULUT

Palkat ja palkkiot	1 851 448,64	1 551 508,81	1 809 380,21	1 506 100,40
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	350 323,67	283 429,68	344 208,68	278 592,26
Muut henkilösivukulut	90 203,46	41 700,83	88 489,38	39 815,26
***	440 527,13	325 130,51	432 698,06	318 407,52
****	2 291 975,77	1 876 639,32	2 242 078,27	1 824 507,92

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Suunnitelman mukaiset poistot	8 821 452,18	8 888 996,28	8 359 532,38	8 547 104,90
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		341 250,00		341 250,00
****	8 821 452,18	9 230 246,28	8 359 532,38	8 888 354,90

MUUT KULUT

Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	1 843 462,03	2 311 106,65	1 789 322,47	2 259 638,86
Käyttö- ja huolto	4 201 187,69	3 747 865,18	4 086 561,16	3 639 508,66
Ulkoalueiden huolto	385 101,26	471 289,12	368 022,82	450 229,49
Siivous	1 749 562,67	1 710 361,76	1 689 319,32	1 647 941,62
Lämmitys	8 531 081,07	8 090 396,16	8 206 268,34	7 796 987,14
Vesi ja jätevesi	3 669 072,32	3 570 496,54	3 587 718,54	3 486 874,52
Sähkö	1 730 612,29	1 647 363,89	1 643 528,51	1 569 969,72
Jätehuolto	1 847 182,08	1 837 939,41	1 793 966,68	1 783 171,80
Vahinkovakuutukset	709 907,96	626 336,94	681 997,79	600 888,56
Vuokrat ja vastikkeet	4 370 430,73	4 125 497,44	5 620 697,75	5 249 131,07
Kiinteistövero	1 307 245,52	1 301 557,56	1 243 607,72	1 238 119,67
Korjaukset	12 210 816,97	12 163 742,28	11 991 939,43	11 681 586,59
Muut hoitokulut	247 766,93	190 507,51	243 013,33	185 295,16
Oman käytön arvonalisävero	189 163,01	163 714,61	189 163,01	163 714,61
***	42 992 592,53	41 958 175,05	43 135 126,87	41 753 057,47
Luottotappiot	410 046,44	160 724,43	410 046,44	160 724,43
Muut kiinteistön kulut	263 319,20	525 426,77	263 319,20	525 426,77
****	43 665 958,17	42 644 326,25	43 808 492,51	42 439 208,67

Osuus osakkuusyritysten voitosta	240 594,88	424 787,47		
----------------------------------	------------	------------	--	--

LIKEVOITTO (-TAPPIO)	15 972 869,83	13 999 796,85	15 628 237,67	13 745 588,68
----------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

TULOS- LASKELMA

Rahoitustuotot ja -kulut

Osinkotuotot		68 750,00		68 750,00
Korko- ja rahoitustuotot	147 497,02	219 220,20	147 187,28	217 697,21
Rahoitusvastikkeet	100 403,28	96 385,96		
Korko- ja muut rahoituskulut	-12 838 567,91	-11 564 276,10	-12 603 835,56	-11 348 500,76
****	-12 590 667,61	-11 179 919,94	-12 456 648,28	-11 062 053,55

VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILIN- PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

3 382 202,22	2 819 876,91	3 171 589,39	2 683 535,13
--------------	--------------	--------------	--------------

Tilinpäätössiirrot

Vapaaehtoisten varausten muutos			-3 171 583,00	-2 683 000,00
****			-3 171 583,00	-2 683 000,00

Tuloverot

Laskennalliset verot	-769 171,49	-150 781,52		
Muut välittömät verot				
****	-769 171,49	-150 781,52		

Vähemmistöosuudet

-34 983,76	58 792,35		
------------	-----------	--	--

TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)

2 578 046,97	2 727 887,74	6,39	535,13
--------------	--------------	------	--------

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 omistuosuu- den mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tili- kauden tuloksesta on esitetty omana eränään ennen liikevoittoa.

TASE

VASTAAVA

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet	36 162,00		36 162,00	
Muut pitkävaikutteiset menot	51 998,65	51 998,65	51 998,65	51 998,65
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	88 160,65	51 998,65	88 160,65	51 998,65

AINEELLISET HYÖDYKKEET

Maa- ja vesialueet	42 251 686,21	42 060 971,76	41 978 101,88	41 787 387,43
Rakennukset ja rakennelmat	329 325 409,85	335 248 801,49	313 989 090,30	319 454 668,41
Koneet ja kalusto	228 481,45	240 302,02	206 506,01	224 065,12
Muut aineelliset hyödykkeet	23 414,09	27 705,33	14 939,33	17 818,11
Ennakkomaksut ja keskener. hank.	3 294 439,28	2 908 766,86	3 270 085,74	2 908 766,86
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	375 123 430,88	380 486 547,46	359 458 723,26	364 392 705,93

SIJOITUKSET

Osuudet saman kons. yrityksissä			13 350 512,01	4 206 512,01
Osuudet osakkuusyrityksissä	4 893 809,66	4 653 214,78	2 277 372,89	2 277 372,89
Muut osakkeet ja osuudet	31 772 206,04	13 949 426,93	13 951 370,66	13 943 242,66
Sijoitukset yhteensä	36 666 015,70	18 602 641,71	29 579 255,56	20 427 127,56

Pysyvät vastaavat yhteensä

411 877 607,23	399 141 187,82	389 126 139,47	384 871 832,14
----------------	----------------	----------------	----------------

VAIHTUVAT VASTAAVAT

SAAMISET

Pitkäaikaiset saamiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			9 000 000,00	
Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 382 162,38	1 377 232,78	1 339 022,15	1 370 223,65
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2 383 528,61	6 796 237,01	2 183 651,82	6 677 491,01
Muut saamiset	10 104,82	89 486,53	5 000,00	85 496,18
Siirtosaamiset	881 759,15	729 475,24	878 130,33	720 000,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	4 657 554,96	8 992 431,56	4 405 804,30	8 853 210,84
Saamiset yhteensä	4 657 554,96	8 992 431,56	13 405 804,30	8 853 210,84

Rahat ja pankkisaamiset

719 359,47	335 250,53	83 460,91	215 381,58
------------	------------	-----------	------------

Vaihtuvat vastaavat yhteensä

5 376 914,43	9 327 682,09	13 489 265,21	9 068 592,42
--------------	--------------	---------------	--------------

VASTAAVAA YHTEENSÄ

417 254 521,66	408 468 869,91	402 615 404,68	393 940 424,56
----------------	----------------	----------------	----------------

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	25 771 584,96	23 043 697,22	-503 335,24	-503 870,37
Tilikauden voitto(+)/tappio(-)	2 578 046,97	2 727 887,74	6,39	535,13
Oma pääoma yhteensä	44 342 243,08	41 764 196,11	15 489 282,30	15 489 275,91

Vähemmistöosuudet

5 120 585,55 5 085 601,79

TILIPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Vapaaehtoiset varaukset

34 305 837,15 31 134 254,15

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

Pääomalaina	28 000 000,00	28 000 000,00	28 000 000,00	28 000 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta	216 243 119,68	239 533 122,76	211 333 129,31	234 359 194,62
Lainat saman konsernin yritt.	75 881 849,42	59 880 389,76	75 000 176,69	58 998 717,03
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	320 124 969,10	327 413 512,52	314 333 306,00	321 357 911,65

Lyhytaikainen

Lyhytaikaiset lainat	23 417 851,11	12 954 812,41	23 016 894,69	12 577 176,10
Lyhytaikaiset velat konserni	6 934 868,85	5 344 626,51	6 854 477,69	5 282 314,53
Saadut ennakot	622 865,02	565 864,74	603 705,10	565 176,52
Ostovelat	2 079 681,19	2 076 643,24	2 013 958,87	1 989 124,91
Muut velat	3 443 390,73	3 230 457,57	3 341 746,42	3 218 030,04
Siirtovelat	2 740 116,72	2 374 376,20	2 656 196,46	2 327 160,75
Laskennalliset verovelat	8 427 950,31	7 658 778,82		
Lyhytaikainen vieras pääoma yht.	47 666 723,93	34 205 559,49	38 486 979,23	25 958 982,85

Vieras pääoma yhteensä

367 791 693,03 361 619 072,01 352 820 285,23 347 316 894,50

VASTATTAVAA YHTEENSÄ

417 254 521,66 408 468 869,91 402 615 404,68 393 940 424,56

RAHOITUS- LASKELMA

LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA

Myynnistä saadut maksut	69 197 000	65 478 000	68 713 000	64 826 000
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	1 090 000	1 224 000	1 090 000	1 222 000
Maksut liiketoiminnan kuluista	-45 093 000	-43 040 000	-45 136 000	-42 865 000
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	25 194 000	23 662 000	24 667 000	23 183 000
Maksetut korot ja maksut muista liiket. rah. kuluista	-11 800 000	-9 559 000	-11 571 000	-9 343 000
Saadut korot liiketoiminnasta	222 000	386 000	121 000	288 000
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	13 616 000	14 489 000	13 217 000	14 128 000

INVESTOINTIEN RAHAVIRTA

Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-3 495 000	-7 511 000	-3 462 000	-7 489 000
Myönnettyt lainat	-9 000 000		-9 000 000	
Investoinnit muihin sijoituksiin	-9 152 000	-87 000	-9 152 000	-87 000
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-21 647 000	-7 598 000	-21 614 000	-7 576 000

RAHOITUKSEN RAHAVIRTA

Pitkäaikaisten lainojen nostot	34 090 000	28 240 000	34 000 000	28 000 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston palautus		-28 000 000		-28 000 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-30 585 000	-16 157 000	-30 254 000	-15 513 000
Konsernitilien muutos	4 407 000	8 892 000	4 520 000	8 870 000
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	7 912 000	-7 025 000	8 266 000	-6 643 000

RAHAVAROJEN MUUTOS

Rahavarat Turun Osakehuoneistot Oy:stä	503 000			
	384 000			

RAHAVARAT TILIKAUDEN ALUSSA

RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	384 000	-134 000	-131 000	-91 000
------------------------------	---------	----------	----------	---------

TILINTARKASTUSKERTOMUS

TVT ASUNNOT OY:N YHTIÖKOKOUKSELLE

Olemme tilintarkastaneet TVT Asunnot Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.2012–31.12.2012. 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, konsernitalinpäätöksestä 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 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 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.

Turussa 22. päivänä maaliskuuta 2013

PricewaterhouseCoopers Oy

KHT-yhteisö



Tomi Moisio
KHT, JHTT



Nea Rissanen
KHT

Suunta **ETEENPÄIN**

Koko konsernin asuntojen käyttöaste on yli 98 % 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 tyhjäkäyttöä painottuu joillekin alueille ja kohteille.

Asuntojen rahoitus ja markkinointi sekä yhteisen toimintatavan ohjaus kaikessa toiminnassa: isännöinti, huolto, siivous ja vuokraus auttavat pitämään käyttöasteen tavoitetasolla ja pienentämään vaihtuvuutta.

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







TVT Asunnot Oy

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