

KUNTA-ASUNNOT OY
VUOSIKERTOMUS 2016



SISÄLLYSLUETTELO



Kunta-asunnot Oy	2
Toiminta-ajatus	3
Toimitusjohtajan katsaus	4-5
Strategian toteuttaminen	6-7
Kunnan kumppani	8
Vastuullisuus	9
Asukastoiminta.....	10
Asukasnäkökulma.....	12-13
Uusia kohteita	15
Organisaatio	15
Hallitus	16
Toimintakertomus	17-21
Tuloslaskelma konserni	22
Tase konserni	23
Tuloslaskelma emoyhtiö	24
Tase emoyhtiö	25
Rahoituslaskelma konserni	26
Rahoituslaskelma emoyhtiö	27
Allekirjoitukset	28

Kunta-asunnot Oy on valtakunnallinen vuokra-asuntoyhtiö

Kunta-asunnot Oy (KAS) on valtakunnallinen vuokra-asuntoyhtiö, joka vuokraa asuntoja edullisesti eri elämäntilanteisiin. Kunta-asunnoilla on noin 8200 vuokra-asuntoa 31 eri paikkakunnalla. Yritys on aloittanut toimintansa vuonna 2001 ja sen omistaa 39 kuntaa.

Suurin osa Kunta-asuntojen omistamista asunnoista on rakennettu valtion rahoituksella. Asunnot ovat aravarajoitusten alaisia ja niiden vuokra perustuu omakustannusperiaatteeseen. Vuokrauksessa noudatetaan ARA:n asettamia asukasvalintaperusteita. Näiden lisäksi Kunta-asunnot -konsernilla on vapaarahoitteisia vuokrataloja, joihin ei sisälly rajoituksia.

“Asuntokantaa kehitetään vastaamaan kysyntää”

Kunta-asunnot Oy kehittää jatkuvasti asuntokantaansa vastaamaan alueiden vuokra-asuntojen kysyntää ja asukkaiden maksukykyä. Konsernin liikevaihto oli 54 M euroa vuonna 2016. Konsernin palveluksessa on 54 henkilöä.

Kunta-asuntojen kumppanina kunta siirtää vuokra-asuntonsa yhtiölle, jolloin myös velat ja kaikki vastuut siirtyvät Kunta-asunnoille. Samalla kunta saa Kunta-asuntojen osakkeita, joilla se voi omistajana vaikuttaa yhtiön toimintaan. Vuokra-asunnot säilyvät edelleen kunnassa ja Kunta-asunnot hoitaa niitä ammattimaisesti isona yhtiönä.



■ Yhtiön vuokra-asuntojen sijaintikunnat

Toiminta-ajatus

strategiakaudelle 2015-2019

Kunta-asunnot on merkittävä, yleishyödyllinen vuokra-asuntotoimija. Tavoitteena on luoda hyvät edellytykset vuokraustoiminnalle siten, että rahoitusrakenne, talous ja käyttöaste ovat kestäväällä pohjalla.

Kannattavuus turvataan sopeuttamalla vuokrattavaa asuntokantaa nykykysyntää vastaavaksi. Tämä toteutetaan siten, että vanhempaa asuntokantaa realisoidaan ja uudistuotanto vastaa asiakkaan nykytarpeita.

Tavoitteena on saavuttaa tarjonnan ja kysynnän tasapaino, tarjota vuokra-asuntoja kohtuuhintaan ja luoda asukkaalle eri elämäntilanteisiin turvallista asumista.

Visio 2025

Kunta-asunnot on vakavarainen, luotettava, yleishyödyllinen vuokra-asuntotoimija. Vuokra-asuntokanta vastaa vuokralaisten tarpeita ja luo turvallista asumista.

Missio

”Luotettavaa, turvallista ja kohtuuhintaista asumista”

Arvot

- Luotettavuus - Luotettava kumppani
- Turvallisuus - Turvallista asumista
- Vastuullisuus - Yhteiskunta- ja ympäristövastuu

Toimitusjohtajan katsaus

Vahva kiinteistökehityksen vuosi

Yhtiön 15. toimintavuotta juhlistettiin vuokralaisille järjestetyissä tilaisuuksissa. Viiden vuoden päästä voidaan juhlia pyöreitä vuosia, kun tämä vuosi taittui vahvasti yhtiön kiinteistökehityksen merkeissä. Vuosi onnistuikin erinomaisesti niin toiminnallisesti kuin taloudellisesti ja kaikki strategiset sekä vuosittaiset tavoitteet saavutettiin. Strategiakauden toinen vuosi oli vahva ja osoittaa, että strategia toimii hyvin ja kuluvakin vuosi on lähtenyt suunnitellusti liikkeelle.

Kehitys yhtiössä on ollut viime vuosina vahvaa ja työtä on tehty hyvin johdonmukaisesti ilman mitään poikkeamia strategiaan kirjatusta tavoitteista. Keskittyminen ydintoimintaan, vuokra-asuntojen vuokraamiseen, on osoittautunut oikeaksi suunnaksi ja siihen keskitetään toiminta tulevinakin vuosina. Vuokrausaste on parantunut selkeästi ja vaihtuvuus on saatu alhaisemmalle tasolle. Mitä on tukenut vuokrantarkistuksen linjaukset. Kolmeen vuoteen ei yhtiössä ole korotettu vuokria, kun tarkastellaan koko kiinteistökannan keskiarvoa vuokratasossa. Linjaus on toiminut ja liikevaihto on kasvanut vuokrausasteen parantumisen johdosta, vaikka vuokrantarkistuksissa on ollut nollalinja. Vuokrausta on tukenut jo useamman vuoden ajan korkeammalla tasolla olevat vuosikorjaukset, joten hyvä kehitys koostuu useamman asian summana.



Tilikauden tulos oli erinomainen ja vain osa siitä pohjautuu myyntien vaikutukseen, joten operatiivinen tulos ilman myyntejä on hyvä. Tulos parani yli 27 % edellisvuodesta ja liikevaihdon 2,5 %:n kasvua tarkastellen voidaan kehitystä pitää myönteisenä. Vuosien hyvin tasapainoisen kiinteistökehityksen seurauksena on erityisesti rahoitustulos parantunut huomattavasti ja tämä on tärkeää hyvän rahoitusaseman turvaamiseksi. Nämä toimenpiteet ovat laskeneet rahoituskuluja, kehittäneet kulurakennetta,

“ Uusien kohteiden suunnittelu ja kaavoitus etenee oletetusti ”

parantaneet vuokrausastetta, vahvistaneet tulosta ja ennen kaikkea kassavirta on kokonaisuudessaan selkeän positiivinen lainojen lyhennysten jälkeen.

Kiinteistökehitystä jatkettiin myymällä vuokraukseen sopimatonta korjausvelkaista kiinteistökantaa. Toisaalta hankittiin kiinteistöjä ostamalla ja näin kiinteistökanta uudistui muodostaen paremman portfolion. Hankittujen kiinteistöjen rahoitustulos on ollut vahvaa verrattuna myytyyn kiinteistökantaan, joten ilman kiinteistökehitystä ei yhtiö toimisi näin tehokkaasti. Peruskorjauksia on suunnittelussa ja käynnistymässä sekä vuosikorjausten taso säilytetään hyvänä. Näin pidettävä kiinteistökanta säilyy paremmassa vuokrauskunnossa. Uudistuotanto on hyvässä vauhdissa ja tontteja on hankittu ja hankitaan, joten uusia asuntoja saadaan vielä strategiakauden aikana valmiiksi, jolloin tämäkin tavoite saavutetaan. Kiinteistökehityksellä on yksi keskeisimmistä vaikutuksista menestykseen ja portfoliota tulee seurata jatkuvasti ja uudistaa sitä tarpeen mukaan.

Uusien osakaskuntien määrä ei vuoden aikana kasvanut, koska kiinnostuneiden kuntien kiinteistökannat eivät täyttäneet yhtiön asettamia kriteereitä. Lähtökohta on edelleen neuvotella halukkaiden osakaskuntien kanssa ja tehdä kunkin osalta yksilölliset ratkaisut. Jatkuvasti neuvotellaan muiden toimijoiden kiinnostuksesta asuntosalkkujen tai kiinteistöjen myyntiin, joilla vahvennettaisiin kannattavan kasvun kautta yhtiötä. Tällä hetkellä hintataso on ”kuumentunut” ja näin hankinnat eivät ole riittävän taloudellisia tuottonäkökulmasta.

Henkilöstö on tehnyt vahvaa työpanosta, jotta yhtiön strategiset tavoitteet ovat onnistuneet, motivaatio ja osaamistaso on vahvaa. Hallituksen asettamat tavoitteet ovat vieneet kehitystä oikeaan suuntaan ja näen, että pitkällä aikajänteellä strategiset tavoitteet tullaan saavuttamaan. Näistä lähtökohdista on hyvä kehittää yhtiötä tulevaisuudessa ja vahvistaa asemaa kohtuuhintaisena asuntoja vuokraavana valtakunnallisena toimijana.

Jarmo Kuosa
toimitusjohtaja

Strategian toteuttaminen

Omistuspohjan luotettavuus

Kunnilla päätösvalta, jota tukee vahva osakassopimus.

Keskitytään ydinosaamiseen

Liiketoiminnan perusta on vuokra-asuntojen omistaminen ja niiden vuokraus.

Taloudelliset edellytykset ja käyttöasteen nostaminen

Vahva rahoitusrakenne, oma pääoma ja tulokunto luovat kilpailukyvyn. Vuokrausasteen nostaminen on keskeisin tavoite.

Asuntokannan kehittäminen ja sopeuttaminen

Asuntokantaa kehitetään, kunnostetaan ja sopeutetaan kysyntää vastaavaksi kustannustehokkaalla ylläpito- ja korjaustoiminnalla.

Yhtiön imagon kohottaminen ja ympäristövastuu

Yhtiö toimii luotettavasti ja kehittää toimintaa energia- ja asumisviihtyvyyden huomioiden.

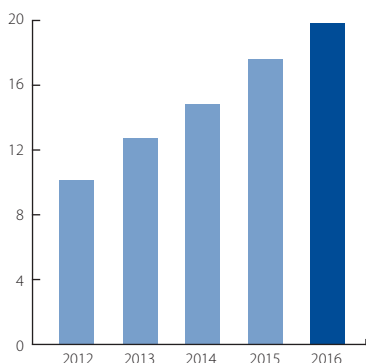
Asiakastytyväisyyden kasvattaminen

Asiakkaille tarjotaan pitkäaikaista, turvallista ja kohtuuhintaista vuokra-asumista. Asukastoimintaa aktivoidaan.

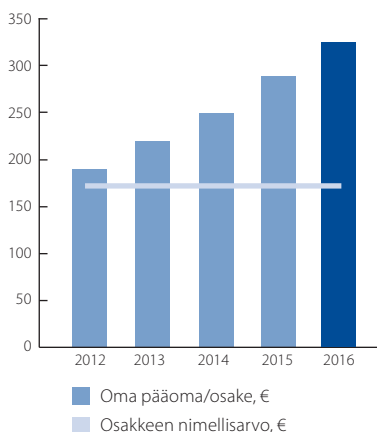
Henkilöstöstä huolehtiminen

Prosesseja kehitetään, henkilöstön osaamista vahvistetaan ja työssä jaksamista tuetaan.

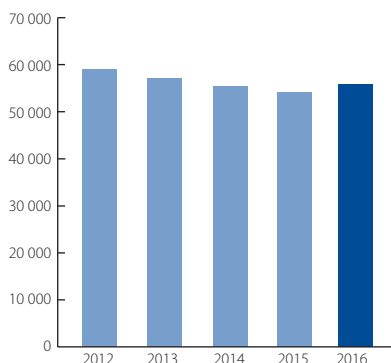
Omavaraisuusaste, %



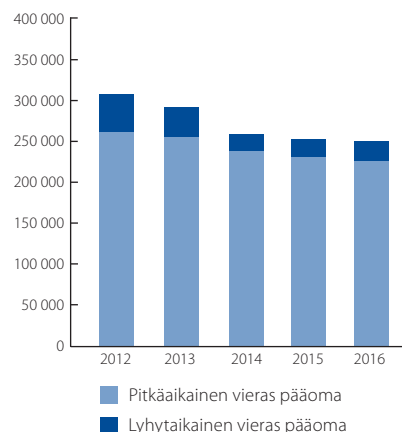
Osakkeen arvon kehitys €

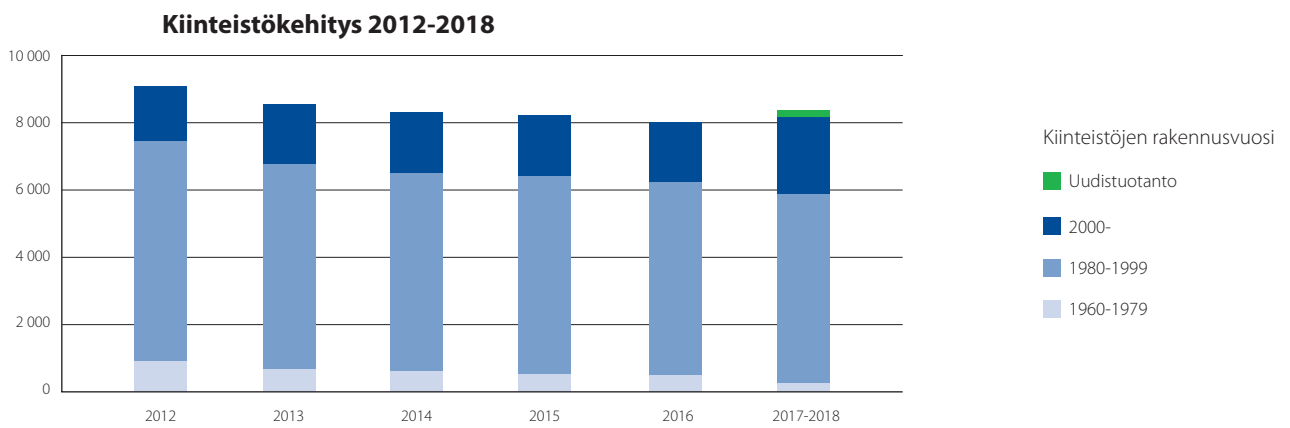
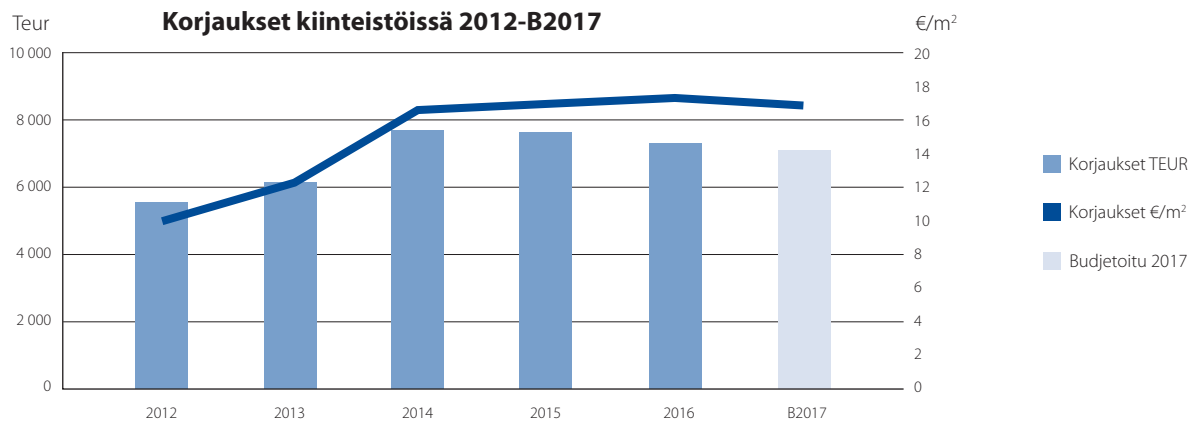


Liikevaihto, 1000€



Korollinen velka, 1000€





“KAS asunnoilla on 454.150 m² asuntoja”



Kunnan kumppani vuokra-asumisessa

KAS toimii aktiivisesti kuntien suuntaan neuvotellen kuntien omistamien vuokra-asuntojen siirtämisestä omistukseensa.

Kunnan siirtäessä omistamansa vuokra-asunnot KAS asunnoille:

- Kunta saa luotettavan yhteistyökumppanin.
- Kunta saa ammattitaitoisen ja tehokkaan toimijan vuokra-asunnoilleen.
- Omistajavastuu jakaantuu ja kunnan riskit pienentyvät.
- Kunta saa luovutuskorvauksen määrän A-osakkeita, jolloin kunnan tunnusluvut paranevat.
- Vuokratalojen lainat siirtyvät KAS konsernille omistusoikeuden siirtyessä.
- KAS kehittää asuntokantaa kysyntää vastaavasti.
- KAS asuntojen yhdenmukaiset prosessit tehostavat isännöintiä ja huoltoa.
- Kunta toteuttaa edelleen asuntopolitiikkaansa ja on yksi yhtiön asuntokannan omistaja.
- Asukkaiden vuokrasuhde säilyy ennallaan omistuksen siirtyessä kunnalta.

Mitä suurempi KAS on yhtiönä, sitä enemmän kaikki mukana olevat osapuolet hyötyvät.

Juha-Pekka Isotupa, Siuntion kunnanjohtaja

Uudellamaalla sijaitseva Siuntion kunta on ollut Kunta-asunnot Oy:n osakkaana konsernin perustamisvuodesta 2001 lähtien. Kunnan asuntokanta, 123 vuokra-asuntoa, siirtyi Kunta-asunnoille vuonna 2002. Yhteistyötä on siis tehty jo pitkään. Vuoden 2016 aikana Siuntiossa KAS asuntojen vuokrausaste nousi 85,4 prosentista 95,9 prosenttiin. Isotupa katsoo vuokrausasteen nousun liittyvän muun muassa ikääntyvän väestön siirtymiseen omakotitaloasumisesta keskustataajamaan.

Yhteistyö Kunta-asuntojen kanssa on Isotuvan mielestä ikään kuin toivottuun; yhteistyö toimii erittäin hyvin. Yhteistyötä kunta haluaisi myös lisätä, sillä vuokra-asuntojen kysynnän Isotupa näkee olevan kasvusuunnassa. Liittyminen HSL kuntayhtymään vuonna 2018 takaa joustavan liikkumisen pääkaupunkiseudulle ja tämä tuonee myös uusia kuntalaisia ja vuokra-asujia Siuntioon.



Vastuullisuus toiminnan lähtökohtana

Kunta-asunnot Oy on luotettava ja vastuullinen yhteistyökumppani, joka tarjoaa kunnille mahdollisuuden järjestellä vuokra-asuntojensa omistamista kestäväällä tavalla. Yhtiö tukee omalla toiminnallaan kuntien asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamista.

Konsernin vuokra-asunnoista 90 % on yleishyödyllisissä vuokratoyhtiöissä, jotka eivät tavoittele toiminnallaan taloudellista voittoa. Näiden vuokratiloiteiden vuokrat määritellään omakustannusperiaatteella.

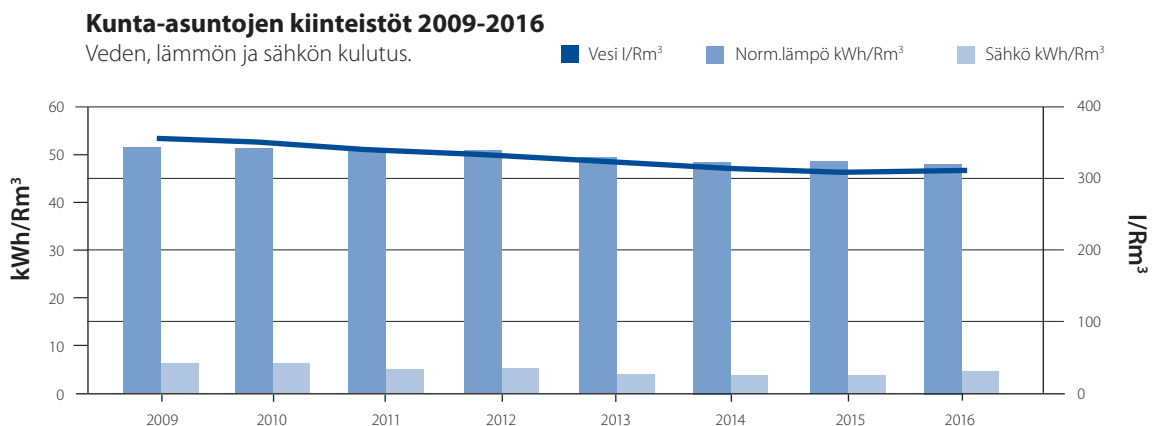
Kunta-asunnot Oy tarjoaa asukkailleen hyvän asumisturvan. Yhtiö kannustaa asukkaitaan osallistumaan ja vaikuttamaan. Se edistää asukkaiden yhteistoimintaa niin paikallisesti, alueellisesti kuin valtakunnallisesti.

Yhtiö panostaa palveluprosessiensa ja sähköisten palvelujensa jatkuvaan kehittämiseen. Tällä pyritään kustannusten optimointiin sekä entistäkin joustavampaan asiakaspalveluun.

Vuokratiloiteita korjataan säännöllisesti, suunnitelmallisesti pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelman (PTS) ja huoltokirjan mukaisesti, jotta asuntojen käyttöikä ja asumisviihtyvyys lisääntyisi. Koko kiinteistökannan kunnossapidon hallinnalla voidaan säilyttää kohteiden kunto ja arvo, ja hankkeiden alueellisella suunnittelulla saavuttaa säästöjä.

Ympäristövastuu

Kunta-asunnot Oy:n toiminta ottaa huomioon ympäristöasiat. Vuokratiloiteiden energian, veden ja sähkön kulutusta seurataan jatkuvasti. Tavoitteena on säästää energiaa ja luonnonvaroja vähentämällä energian, veden ja sähkön kulutusta vuokratiloiteissa. Tämä takaa myös edullisemmat asumiskustannukset.



KAS 15-vuotta – Asukkaat



KAS-taloissa on eri puolilla Suomea useita toimivia ja aikaansaavia asukastoimikuntia. Aktiiviset asukkaat rakentelevat pihoja, sisustavat kerhuhuoneita, käyvät yhdessä retkillä: tekevät näin asumisestaan ja elämästään viihtyisämpää. Taloista tulee koteja, joissa viihdytään ja naapureita on mukava tervehtiä.

Vuonna 2016 KAS täytti 15 vuotta ja juhlavuoden puitteissa järjestimme muutaman asukkaille suunnatun tapahtuman.

Rovaniemellä tapahtuma järjestettiin maaliskuussa Lordin aukiolla. Iloinen KAS vuokraustiimi oli tervehtimässä rovaniemeläisiä ja kertomassa KAS kuulumisia. 500 annoksen soppatykki tyhjeni muutamassa tunnissa.

Kiimingin yhteispalvelupisteessä oli tarjolla kakkukahvit maaliskuussa. Tilaisuudessa välittyi kiiminkiläisten asukkaidemme hyvä yhteishenki ja positiivinen mieli. Jaossa olleet KAS-kassit ja -kynät tekivät hyvin kauppansa vieraille.

KAS kannustaa asukkaitaan joukolla mukaan asukastoimintaan.

*“KAS asukkaista 41 %
on alle 30-vuotiaita”*



”Kunta-asuntojen kodissa saa asua rauhassa”



Asukasnäkökulma KAS asuntojen koteihin

Yli 12 vuotta Kunta-asuntojen vuokra-asunnossa asunut Harri Berglund on saanut omien sanojensa mukaan elellä kodissaan rauhassa ilman pelkoa asunnon menemisestä alta.

Ilmailualan moniosaajaksi itsensä tituleeraava Harri Berglund muutti Salon Halikossa sijaitsevaan vuokrakotiinsa perheensä kanssa 12 vuotta sitten. Alue on Berglundin mielestä rauhallinen ja lapsiperheille sopiva.

– Tämä on puoliksi kaupunkia, puoliksi maaseutua. Täällä on kuitenkin koulut, kaupat ja pitseriat lähellä. Kouluunkin

pääsee turvallista reittiä ilman suurten teiden ylityksiä, Berglund kuvailee asuinaluettaan.

Berglund asuu poikansa kanssa kolmiossa, suunnilleen 80-luvun alkupuolella rakennetussa kerrostalossa. Eläminen Kunta-asuntojen vuokra-asunnossa toimii huoltojen suhteen, eikä vuokranantaja puutu vuokralaisten toimiin liikaa.

– Yksityisissä vuokra-asunnoissa on aina se pelko, että omistaja haluaa realisoida asunnon ja myydä sen, jolloin vuokralainen voi joutua muuttamaan pois. Tällaisessa taloyhtiössä voi asua pitkään. Täällä ei tarvitse pelätä, meneekö asunto myyntiin tai tuleeko isoja muutoksia.



Palvelu löytyy läheltä

Vahinkojen ja ongelmien sattuessa Berglundin taloyhtiössä isännöitsijä löytyy yllättävänkin läheltä. Kun kävelee rappuset alas, isännöitsijän toimisto löytyy saunan ja pesutuvan vierestä.

– Isännöitsijälle voi mennä suoraan kertomaan, jos jokin tilanne tulee. Aiemmin se on vaatinut enemmän vaivaa mennä puhumaan, mutta nyt tiedotuskynnys on matala, Berglund kiittelee.

Berglundilla ei ole juurikaan valittamista naapureiden suhteen, vaikka vaihtuvuus onkin ollut suurta.

– Itse olen varmaan pitkäaikaisin asukas tässä talossa. Pääsääntöisesti naapurit ovat mukavia ja asukas itsehän luo oman ilmapiirin ympäristöön, Berglund analysoi.

Vuokrien korotus karkotti asukkaita: "Nyt tilanne on parempi"

Muutama vuosi sitten Kunta-asuntojen asunnoissa vuokrat nousivat, mutta tilannetta on sittemmin paikkailtu. Berglund huomasi vuokrannousun vaikutuksen.

– Ihmisiä muutti silloin pois, kun heidän vuokranmaksukykynsä ylittyi. Mutta nyt vuokratasoa on jälleen laskettu ja asukkaitakin on taas enemmän. Taloissa pitää olla hyvä vuokrataso, muuten ihmiset äänestävät jaloillaan.

Salon seudulla teollisuuden muutettua pois myös vuokra-asuntoja on tarjolla paljon.

– Kilpailu on kovaa, mutta laadulla, vuokratasolla ja palvelulla saadaan vuokralaisia Kunta-asunnoillekin, Berglund uskoo.

"34 % asukkaista on perheellisiä"

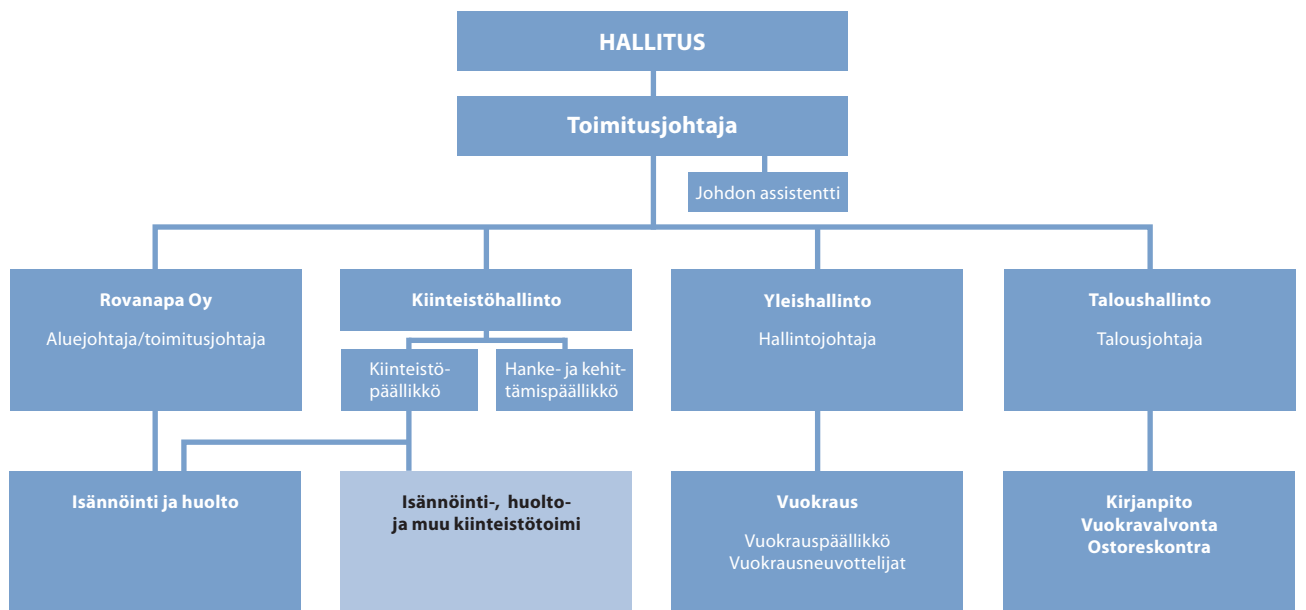


Uusia kohteita

Vuoden 2016 lopulla KAS -konserni osti 294 vuokra-asuntoa Satolta. Uudet kohteet sijaitsevat Oulussa, Jyväskylässä ja Pirkkalassa. Kaupan myötä KAS jatkaa strategiansa mukaista toimintaa ja tarjoaa kasvukeskusta tai niiden läheisyydestä entistä paremmin kohtuuhintaisia ARA vuokra-asuntoja.



Organisaatio



■ KAS:n henkilökunta ■ ostettu palvelu

Kunta-asunnot Oy ostaa isännöinti- ja huoltopalvelut ulkopuoliselta toimijalta lukuunottamatta Rovaniemen kohteita, joiden isännöinti ja huolto hoidetaan konserniin kuuluvan Rovanapa Oy:n toimesta.

Hallitus



Hallituksen puheenjohtaja
Pekka Lemmetty
Kaupunginlakimies
Rovaniemi



Hallituksen varapuheenjohtaja
Marjo Kolehmainen
Toimitusjohtaja
Oulu



Hallituksen jäsen
Mikael Grannas
Kunnanjohtaja
Sipoo



Hallituksen jäsen
Tuija Sundberg
Varatuomari
Vihti



Hallituksen jäsen
Päivi Terävä
Hallintotieteiden maisteri
Hausjärvi



Kunta-asunnot Oy
Jarmo Kuosa
Toimitusjohtaja



Kunta-asunnot Oy
Laura Laine
Hallintojohtaja
Hallituksen sihteeri

Toimintakertomus

ajalta 1.1. - 31.12.2016

Toimintaympäristö

Euroalueen talous on kehittynyt myönteisesti. Yhdysvalloissa talouskasvu on vahvistunut ja korot ovat nousseet. Suomessa talouden kasvu on kääntynyt hitaaseen nousuun. Kasvuun ovat vaikuttaneet lähinnä yksityinen kulutus ja rakennusinvestoinnit. Korot Suomessa ja euroalueella ovat pysyneet matalana, joka on vaikuttanut positiivisesti Kunta-asunnot konsernin rahoituskustannuksiin. Vuokra-asuntojen kysyntä on jatkunut hyvänä erityisesti kasvukeskuksissa, joka on edesauttanut Kunta-asunnot konsernin vuokrausasteen nousua.

Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto oli toimintavuonna 54,0 (52,7) miljoonaa euroa. Vuokrausasteen nousun ja uusien kiinteistöjen oston ansiosta liikevaihto nousi 2,5 % edellisestä vuodesta.

Tilikauden liikevoitto oli 12,8 (12,5) miljoonaa euroa, joka on 23,6 (23,6) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen tilin-päättösiirtoja ja veroja oli 9,2 (7,2) miljoonaa euroa ja tilikauden tulos 7,2 (5,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy kiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita siten, että myyntivoitot olivat 2,4 (2,5) miljoonaa euroa. Konsernin tulosta ovat vahvistaneet korjausvelkaisten kiinteistöjen myynti ja hankintojen kilpailuttamisen kautta saadut kustannussäästöt.

Kunta-asunnot Oy:n (emo) tilikauden tulos oli 0,9 (0,6) miljoonaa euroa ja oma pääoma vuoden 2016 lopussa oli 40,0 (39,0) miljoonaa euroa.

Alakonserneista Kunta-aravat -konsernin tilikauden tulos oli 5,8 (4,2) miljoonaa euroa ja oma pääoma 53,9 (47,9) miljoonaa euroa.

Tase

Kunta-asunnot -konsernin taseen loppusumma tilikauden lopussa oli 330,9 (328,5) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 63,1 (55,5) miljoonaa euroa. Vieraan pääoman määrä koko konsernissa oli 266,0 (271,9) miljoonaa euroa.

Kiinteistöjen myynnit vahvistivat konsernin kassaa. Vuoden lopussa 60,0 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta ulkona olevien emissioiden määrä oli 12,5 (12,5) miljoonaa euroa.

Konsernilla on emoyhtiö Kunta-asunnot Oy:n ottama 6,0 (6,0) miljoonan euron pääomaehtoinen debentuurilaina.

Konsernin omavaraisuusaste oli 19,6 % (17,3 %) ja debentuurilaina huomioiden 21,5 % (19,1 %).

Emoyhtiön oma pääoma vuoden 2016 lopussa oli 40,0 (39,0) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste oli 50,6 % (48,8 %) ja pääomaehtoinen debentuurilaina huomioiden 58,0 % (56,2 %).

Rahoitus

Tilikauden lopussa korollisen vieraan pääoman määrä oli 249,0 (256,8) miljoonaa euroa. Lyhytaikaista korollista vierasta pääomaa oli 34,4 (28,1) miljoonaa euroa ja pitkäaikaista 216,5 (228,7) miljoonaa euroa. Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma sisältää joulukuussa 2017 erääntyvän 6,0 miljoonan euron suuruisen pääomaehtoisen debentuurilainan. Uusia, pitkäaikaisia lainoja nostettiin 0,5 (5,2) miljoonaa euroa ja kiinteistökauppojen myötä lainoja siirtyi yhtiölle 10,9 miljoonaa euroa. Pitkäaikaista lainaa lyhennettiin 19,1 (22,0) miljoonaa euroa.

Korollisen velan keskiporko vuoden vaihteessa oli 1,75 %, kun vastaava korko vuonna 2015 oli 2,14 %. Rahoituskuluja maksettiin tilikauden aikana 4,8 (5,7) miljoonaa euroa.

Kiinteistöjen investoinnit ja realisoinnit

Kunta-asunnot konserni osti joulukuussa 2016 Sato-konsernilta 294 vuokra-asuntoa. Asunnot sijaitsevat Jyväskylässä, Oulussa ja Pirkkalassa. Kohteet ovat pääasiassa aravakohteita. Yhtiö jatkaa strategiansa mukaista toimintaa ja tarjoaa kasvukeskuksista tai niiden läheisyydestä pääasiassa ARA vuokra-asuntoja. Tämän lisäksi ostettiin Sipoon kunnalta 11 vapaarahoitteista asuntoa, jotka siirtyivät 1.3.2016 Kunta-asunnot Oy (emo) omistukseen.

Tilikauden aikana asuntoja myytiin Akaasta (31), Karkkilasta (24), Muhokselta (16), Oulun Kiimingistä (21), Paimiosta (20), Paraisilta (32), Raaseporista (16), Rovaniemeltä (77), Salosta (32), Vesilahdelta (5) ja Ylöjärveltä (21), yhteensä 295 (227) asuntoa. Kiinteistömyyntien lisäksi tehtiin huoneistomyynnejä, yhteensä 21 (6) asuntoa.

Kiinteistö- ja asuntomyyntien tavoitteena on käyttöasteen nostaminen pidemmällä aikavälillä. Myyntien ansiosta asuntojen korjaaminen tehostuu korjausinvestointien kohdistuessa säilytettävään kiinteistökantaan. Korjauksiin käytettiin tilikauden aikana 7,7 (7,7) miljoonaa euroa. Korjausten määrä tilikauden keskimääräistä neliömäärää

kohden oli 17,30 euroa, kun se edellisenä vuonna oli 16,90 euroa.

Tilikauden 2016 aikana jatkettiin kiinteistöjen teknisen kunnan kartoituksia, jotka perustuvat Talokeskus Yhtiöt Oy:n kanssa tehtyyn puitesopimukseen. Näiden tietojen pohjalta kiinteistöille laaditaan pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelmat, jotka antavat kokonaiskuvan kiinteis-

tön kunnosta, tulevista korjaustarpeista, niiden ajankohdista ja kustannuksista.

Konsernin kiinteistöjen arvonmäärittäjä ovat tehneet Catella Property Oy, Newsec Valuation Oy ja auktorisoidut kiinteistöarvioijat. Tilikauden 2012 aikana aloitettuja arvonmäärittäjiä on jatkettu ja jatketaan edelleen tulevina vuosina jatkuvana prosessina.

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

	2016	2015	2014
TOIMINNAN LAAJUUS			
Liikevaihto, 1.000 €	54 013	52 700	53 292
Muutos ed. vuodesta, %	2,5 %	-1,1 %	-5,4 %
Taseen loppusumma, 1.000 €	330 856	328 483	322 147
KANNATTAVUUS			
Liikevoitto, 1.000 €	12 773	12 457	13 989
% liikevaihdosta	23,6 %	23,6 %	26,2 %
Tilikauden voitto	7 226	5 310	6 261
% liikevaihdosta	13,4 %	10,1 %	11,7 %
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	11,9 %	9,7 %	13,9 %
Sijoitetun pääoman tuotto, -% (ROI)	4,5 %	4,2 %	4,5 %
RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA			
Omavaraisuusaste, %	19,6 %	17,3 %	14,9 %
Korollinen vieras pääoma, 1.000 €	248 973	256 782	261 062

Vuokraustoiminta

Vuokra-asuntojen toiminnallinen vuokrausaste nousi tilikauden aikana. Vuoden lopussa vuokrausaste oli 91,7 % (90,4 %). Vaihtuvuus oli 27,6 %, joka oli hieman parempi edelliseen vuoteen verrattuna (28,8 %).

Vuokrausasteen vahvistaminen on Kunta-asuntojen keskeisin strateginen ja operatiivinen tavoite. Vuokrantarkistukset on pidetty maltillisina pyrkien lähelle nollalinjaa. Lisäksi vuoden aikana on panostettu huoneistojen ylläpitokorjauksiin. Vuokrausasteen kasvun myötä vuokrat on mahdollista pitää edullisina. Näin jatketaan yhtiön strategian mukaista linjaa, jonka tavoitteena on tarjota asukkaille kohtuuhintaista asumista.

Tutkimus- ja kehittämistoiminta

Konserni on panostanut henkilökunnan ja sopimus-kumppanien kouluttamiseen. Konsernin henkilökunta on osallistunut oman ammattitaidon kehittämiseen liittyviin koulutus- ja opintotilaisuuksiin. Toimintavuoden aikana konsernin eri toimintojen prosesseja ja toimintatapoja on

edelleen kehitetty. Vuokrauksessa käynnistettiin vuoden aikana sähköisten palvelujen hanke. Konsernissa otettiin sähköinen vuokrasopimuksen allekirjoitus ja irtisanomisen käyttöön vuoden 2017 alusta.

Arvio toiminnan merkittävistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Kunta-asunnot konsernin riskienhallinta perustuu hyvän hallintotavan mukaisiin ohjeisiin sekä strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin kuuluvaan riskikartoitukseen. Konsernin omaisuus-, vastuuvahinko- ja keskeytysriskit on suojattu vakuutuksilla.

Yhtiön sisäisen tarkastuksen arviointityö kohdentuu vuokraustoiminnan sisäisen valvonnan järjestämiseen, isännöintitoimintaan, vuokranmäärittämiseen, asukashallintoon sekä ARA:n säännösten noudattamiseen. Sisäinen tarkastaja raportoi johdolle sekä tarkastuskohteelle. Johto esittelee sisäisen tarkastuksen raportit hallitukselle korjaustoimenpiteineen. Tehtyjen tarkastusten keskeiset tulokset raportoidaan asukashallitukselle.

Strategiset riskit

Vuokraustoiminnan merkittävimmät riskit liittyvät asuntojen käyttöasteen laskuun, vaihtuvuuden lisääntymiseen sekä vuokrasaatavien kasvuun. Käyttöasteen, vaihtuvuuden ja vuokrasaatavien muutoksia seurataan kuukausittain. Kiinteistökannan korjaustoiminnalla ja rakenteen uudistamisella pyritään asuntojen käyttöasteen nostamiseen sekä vaihtuvuuden pienentämiseen.

Konsernin hallitus on määritellyt ne taloudelliset ja toiminnalliset kriteerit, jotka kunnan vuokratalojen tai vuokrataloyhtiöiden on täytettävä apporttiluovutuksen ja ostojen yhteydessä tai uustuotantoa käynnistettäessä. Apporttipäätöksen tehneiden ja omaisuuden siirtosopimuksen allekirjoittaneiden kuntien kanssa sovitaan niin taloudellisesta kuin teknisestä vastuunjaosta. Pääperiaate on, että luovuttava kunta tai omistaja vastaa kaikesta toiminnasta omistuksen siirtopäivään asti ja konserniyhtiöt siitä eteenpäin.

Operatiiviset riskit

Operatiiviset riskit liittyvät henkilöstön riittävyyteen, osamiseen, organisaation tehokkuuteen sekä tietoturvariskeihin. Organisaatorakenne on muodostettu sellaiseksi, että se toimii selkeästi ja jokaisen vastualueet on tarkoin määritelty. Henkilöstön määrä on optimoitu yhtiön tarpeita vastaavaksi. Eri toimintojen prosesseja kehitetään jatkuvasti.

Kunta-asunnot konsernin toiminta on riippuvaista ulkoisista IT-palveluista ja ratkaisuksista. Yhtiö pyrkii käyttämään luotettavia IT-ratkaisuja ja tietoturvahallintoa välttämään käyttökatkokset ja tietoturvariskit.

Rahoitusriskit

Yhtiön rahoituksen riskienhallinta on määritelty hallituksessa. Konserni käyttää vain euromääräistä rahoitusta, jolloin valuuttamuutosriskejä ei ole. Rahoituksessa konserni käyttää useita korkokoreja korkoriskien minimoimiseksi. Osa luotoista on myös suojattu koronvaihtosopimuksilla.

Vahinkoriskit

Merkittävimmät vahinkoriskit, kuten tulipalot ja vesivahingot, liittyvät kiinteistöihin. Vahinkoriskit on suojattu kiinteistön täysarvovakuutuksilla sekä ennaltaehkäisevällä turvallisuustyöllä.

Ympäristövastuu

Kunta-asunnot Oy ottaa toiminnassaan huomioon ympäristöasiat. Vuokratalokohteiden energian, veden ja sähkön kulutusta seurataan jatkuvasti. Tavoitteena on säästää energiaa ja luonnonvaroja vähentämällä energian, veden ja sähkön kulutusta vuokratalokohteissa. Tämä takaa myös edullisemmat asumiskustannukset.

Konsernirakenne ja asuntokanta

Konsernin emoyhtiö on Kunta-asunnot Oy. Emoyhtiöllä on suorassa omistuksessa tytäryhtiöitä, joista yksi muodostaa alakonsernin omistamiensa kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden kautta. Tilikauden lopussa konserniin kuului emoyhtiön lisäksi 32 (37) yhtiötä. Asunnoista 90 % on aravarajoitusten alaisia ja 10 % vapaarahoitteisia.

Konsernirakenne ja asuntokanta vuoden 2016 lopussa:

	Tytär- yhtiöt kpl	Asunto- kanta kpl
Kunta-asunnot Oy	9	258
Kunta-aravat Oy	13	4 942
Kiinteistö Oy Rovatalo	10	2 421
Kunta-korkotuki Oy		480
Kunta-talot Oy		2
Hopeakodit Oy		54
Kunta-kodit Oy		21
Yhteensä	32	8 178

Hallinto

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 25.5.2016. Yhtiökokouksessa äänivalta on asetettu siten, että yksikään osakas ei voi äänestää yli 19,9 prosentin äänimäärällä.

Osakkaat

Emoyhtiöllä oli 31.12.2016 osakkeita 193.116 kpl.

Yhtiön osakkeita ei ollut yksityishenkilöiden omistuksessa.

Yhtiön osakkeet jakautuvat A- ja B- sarjan osakkeisiin. Kukin A-sarjaan kuuluva osake tuottaa yhtiökokouksessa 20 ääntä ja kukin B-sarjan osake yhden äänen. B-sarjaan kuuluvalla osakkeelle maksetaan osinkoa 1,1-kertainen määrä A-sarjaan kuuluvaan osakkeeseen verrattuna.

Yhtiön päätösvaltaa käyttävä A -osakesarja säilyy kuntien omistuksessa. Tämä luo luottamusta eri sidosryhmiin, kun yhtiön omistajana on luotettava ja vastuullinen omistajataho. A -osakesarjaa ei tosin voi yhtiön osakassopimuksen mukaan omistaa muu tahon kuin kunta, kuntayhtymä tai Suomen Kuntaliitto ry.

Osakkeita merkinneinä 31.12.2016 olivat seuraavat osakkaat:

A-OSAKKEET	Osakkeiden lukumäärä
Akaan kaupunki	11 961
Eurajoen kunta	1 536
Hausjärven kunta	7 075
Hollolan kunta	409
Inkoon kunta	2 101
Karkkilan kaupunki	3 978
Kärkölan kunta	2 550
Muhoksen kunta	7 391
Mynämäen kunta	3 829
Myrskylän kunta	3 896
Orimattilan kaupunki	2 696
Oulun kaupunki	3 620
Paimion kaupunki	13 628
Paraisten kaupunki	4 773
Pornaisten kunta	370
Pukkilan kunta	5 902
Raaseporin kaupunki	6 808
Rovaniemen kaupunki	56 089
Salon kaupunki	6 270
Sipoon kunta	8 816
Siuntion kunta	1 485
Vesilahden kunta	2 788
Vihdin kunta	22 889
Ylöjärven kaupunki	4 703
A-osakkeet yhteensä	185 563

B-OSAKKEET	Osakkeiden lukumäärä
Akaan kaupunki	30
Askolan kunta	30
Eurajoen kunta	1 249
Hattulan kunta	30
Hausjärven kunta	30
Hopeakodit Oy	2 655
Hollolan kunta	25
Hämeenlinnan kaupunki	90
Inkoon kunta	25
Jyväskylän kaupunki	160
Keravan kaupunki	80
Kouvolan kaupunki	30
Kärkölan kunta	25
Lappeenrannan kaupunki	80
Lohjan kaupunki	110
Lopen kunta	30
Muhoksen kunta	25
Muuramen kunta	30
Mynämäen kunta	30
Myrskylän kunta	30
Mäntsälän kunta	30
Orimattilan kaupunki	30
Oulun kaupunki	30
Paimion kaupunki	30
Paraisten kaupunki	25
Pirkkalan kunta	30
Pornaisten kunta	30
Porvoon kaupunki/KOy Peiponaho	80
Pukkilan kunta	30
Raaseporin kaupunki	59
Riihimäen kaupunki	50
Rovaniemen kaupunki	50
Salon kaupunki	80
Sipoon kunta	25
Siuntion kunta	25
Suomen Kuntaliitto	1 000
Turun kaupunki	500
Vesilahden kunta	25
Vihdin kunta	50
YH Länsi Oy	300
YH VS-Rakennuttaja Oy	200
Ylöjärven kaupunki	80
B-osakkeet yhteensä	7 553

Hallitus

Ajalla 1.1. – 26.5.2016

Martti Anttila	puheenjohtaja
Marjo Kolehmainen	varapuheenjohtaja
Mikael Grannas	jäsen
Tuija Sundberg	jäsen
Päivi Terävä	jäsen

Ajalla 26.5. – 31.12.2016

Pekka Lemmetty	puheenjohtaja
Marjo Kolehmainen	varapuheenjohtaja
Mikael Grannas	jäsen
Tuija Sundberg	jäsen
Päivi Terävä	jäsen

Hallitus on kokoontunut tilikauden aikana kahdeksan kertaa.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana on toiminut Jarmo Kuosa ja toimitusjohtajan varahenkilönä hallintojohtaja Laura Laine.

Tilintarkastaja

Tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö BDO Oy, vastuunalaisena tilintarkastajana Hannu Riippi, KHT.

Henkilöstö

	2016	2015	2014
Palkat ja palkkiot, 1.000 €	2 072	2 003	1 903
Henkilöstö keskimäärin	54	58	53

Konsernihallinnon henkilöstömäärä oli vuoden lopussa 26 henkilöä, joista 20 työskenteli Helsingin toimipisteessä ja 6 Rovaniemellä.

Muiden konserniyhtiöiden palveluksessa oli keskimäärin 28 henkilöä. He olivat lähinnä Rovana Oy:n palveluksessa olevaa hallinto- ja kiinteistöhuollon henkilöstöä.

Koko konsernin henkilöstömäärä vuoden aikana oli 54 henkilöä. Tilikauden 2016 palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 2,1 (2,0) miljoonaa euroa.

Ehdotus tilikauden tuloksen käsittelystä

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos 875.845,95 euroa kirjataan voitto/tappiotilille eikä osinkoa jaeta.

Vuoden 2017 alkuvuoden toiminnasta

Alkuvuoden kehityssuunta vaikuttaa hyvältä edellisvuoden tapaan. Vuokrausaste on parantunut jatkuvan kehitystyön tuloksena ja tätä kehitystä tukee myös tulevat toimenpiteet, joita on jo sovittu toteutettavaksi alkuvuoden aikana. On otettava huomioon, että alkuvuonna yhtiö ei ole keskittynyt vielä vuokraukseen sopimattoman korjausvelkaisen ja vajaakäyttöisen kiinteistökannan myyntiin. Yhtiöllä ei ole mitään akuuttia tarvetta realisoida kohteita, vaan ne tehdään hyvin hallitusti osana kiinteistökehitystä. Osasta kaupoista on tehty sopimukset jo viime vuoden puolella ja viimeisimmät sovitut kaupat saattavat ajoittua jopa vuodelle 2018. Kiinteistökehityksellä on siten saavutettu hyvin pitkäjänteinen ja vakaa merkitys yhtenä keskeisenä prosessina yhtiön toimintalinjauksen mukaisesti.

Tyhjien asuntojen määrä on laskenut erittäin voimakkaasti vuoden 2013 puolivälin jälkeen. Viime vuoden alun kehitys parani loppuvuotta kohti. Vuokraus vaikuttaa keskeisillä toiminta-alueilla toimivalta. Jos vuoden 2017 loppupuoli sujuu edellisvuoden kehityksen mukaisesti, yhtiön vuokrausaste vahvistuu edelleen. Uusien rakennettavien

kohteiden osalta on edetty hyvin eteenpäin ja tonttien saatavuus vaikuttaa hyvältä yhtiön näkökulmasta. Neuvotteluja on käyty myös kiinteistöjen hankinnasta, mutta hintanäkemykset eivät ainakaan alkuvuonna ole kohdanneet. Kiinteistökehitystä ja portfolion muuttamista tehdään siis likimain kaikki kiinteistöliiketoiminnassa olevin keinoin.

Alkuvuoden toiminnan voi katsoa sujuneen varsin myönteisissä ja normaaleissa liiketoiminnan merkeissä, joten yhtiön kehitysnäkymät ovat näistä puitteista nähtävä varsin hyvänä. Alkuvuotta arvioiden ei ole nähtävissä esteitä hyvälle kehitykselle koko vuoden ajalle.

Tulevaisuuden näkymät

Strategian 2015-19 toisenakin vuonna tavoitteet saavutettiin kaikilla strategisilla mittareilla kuten ensimmäisellä strategiakaudella, joten yhtiön strategiassa on sen laadinnassa ja toteutuksessa onnistuttu erinomaisesti. Strategiaa ei ole tarpeen muuttaa, vaan edetä johdonmukaisesti edelleen samoilla suuntaviivoilla. Strategiassa asetetut painopisteet ja tavoitteet ovat osoittautuneet yhtiön kehityksen näkökulmasta erittäin toimiviksi, joten niiden mukaisesti on yhtiön operatiivinen johto johtamista toteuttanut. Hallitus on vahvasti sitoutunut strategiseen johtamiseen ja operatiivisen johdon sitoutuminen ylimmän johdon ja keskijohdon osalta on hyvin vahvaa. Tällä johdonmukaisella työllä on saavutettu koko ajan vakaata kehitystä ja samoin toimien on tulevaisuuden näkymät suotuisat.

Yhtiön toimintamahdollisuudet ovat viime vuosina parantuneet huomattavasti ja yhtiö on saavuttanut vakaan aseman toimijana. Kiinteistökehitystä jatketaan normaalina kiinteistöyhtiön toimintana ja näin saadaan kokonaisuus hyvin toimivaksi. Näköpiirissä ei ole mitään sellaista uhkatekijää, mikä heikentäisi yhtiön mahdollisuuksia toimia portfolionsa mukaisilla alueilla ja saavuttaa hyvää tulosta jatkossakin. Portfolion muuntamista tarkkaillaan jatkuvasti ja tilaisuuden ollessa sille otollinen ollaan valmiita hienosäätämään portfoliota optimaalisemmaksi.

TULOSLASKELMA KONSERNI

EUR	Konserni 1.1. - 31.12.2016	Konserni 1.1. - 31.12.2015
LIKEVAIHTO	54 013 087	52 699 883
Liiketoiminnan muut tuotot	2 956 751	3 008 596
Jälkiperintätuotot ja oikaisuerät	513 348	531 618
Materiaalit ja palvelut	-3 330	-2 954
Henkilöstökulut	-2 552 510	-2 446 112
Poistot ja arvonalentumiset	-7 569 404	-7 316 542
Liiketoiminnan muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-1 768 460	-1 714 218
Käyttö ja huolto	-3 751 411	-3 799 738
Ulkoalueiden huolto	-376 510	-467 827
Siivous	-1 221 742	-1 098 682
Lämmitys	-6 874 016	-6 470 985
Vesi ja jätevesi	-2 981 343	-2 664 920
Sähkö ja kaasu	-1 560 576	-1 581 842
Jätehuolto	-1 392 244	-1 377 091
Vahinkovakuutukset	-907 207	-851 112
Vuokrat	-833 322	-813 942
Kiinteistövero	-1 496 459	-1 257 627
Korjaukset	-7 698 993	-7 707 110
Muut hoitokulut	-56 343	-53 149
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-30 918 625	-29 858 243
Luottotappiot	-627 228	-711 679
Liiketoiminnan muut kulut	-3 038 857	-3 447 909
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	12 773 233	12 456 659
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3 569 395	-5 218 995
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	9 203 838	7 237 664
Tuloverot	-226 018	-169 353
Laskennalliset verot	-1 754 253	-1 763 295
Vähemmistöosuudet	2 257	5 189
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	7 225 824	5 310 204

TASE KONSERNI

EUR	Konserni 31.12.2016	Konserni 31.12.2015
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	564 277	823 879
Aineelliset hyödykkeet	309 247 005	305 558 969
Sijoitukset	1 119 908	1 090 224
Pysyvät vastaavat yhteensä	310 931 189	307 473 071
Vaihtuvat vastaavat		
Pitkäaikaiset saamiset	6 085	6 085
Lyhytaikaiset saamiset	1 337 681	1 922 691
Rahoitusarvopaperit	6 000 000	6 000 000
Rahat ja pankkisaamiset	12 580 637	13 081 192
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	19 924 403	21 009 969
VASTAAVAA YHTEENSÄ	330 855 592	328 483 040
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	32 507 100	32 312 100
Ed. tilikausien voitto (tappio)	23 442 913	17 904 994
Tilikauden voitto (tappio)	7 225 824	5 310 204
Oma pääoma yhteensä	63 175 836	55 527 298
Vähemmistöosuudet	1 661 177	1 087 344
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma	216 416 870	230 505 217
Lyhytaikainen vieras pääoma	49 601 709	41 363 180
Vieras pääoma yhteensä	266 018 579	271 868 397
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	330 855 592	328 483 040

TULOSLASKELMA EMOYHTIÖ

EUR	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2016	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2015
LIIVEVAIHTO	2 151 982	2 240 781
Jälkiperintätuotot ja oikaisuerät	9 356	18 872
Henkilöstökulut	-55 000	-59 067
Poistot ja arvonalentumiset	-183 875	-171 046
Liiketoiminnan muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-74 504	-79 152
Käyttö ja huolto	-129 862	-137 005
Ulkoalueiden huolto	-6 411	-4 837
Siivous	-30 328	-19 920
Lämmitys	-205 137	-207 559
Vesi ja jätevesi	-86 607	-65 926
Sähkö ja kaasu	-31 431	-37 743
Jätehuolto	-30 007	-29 166
Vahinkovakuutukset	-18 415	-19 762
Vuokrat	-334 629	-319 598
Kiinteistövero	-31 840	-31 734
Korjaukset	-193 194	-191 094
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-1 172 368	-1 143 496
Luottotappiot	-31 883	-27 489
Liiketoiminnan muut kulut	-638 237	-650 595
LIIVEVOITTO (-TAPPIO)	79 976	207 960
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	892 843	528 969
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	972 819	736 930
Tilinpäätössiirrot	122 336	40 400
Tuloverot	-219 309	-164 878
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	875 846	612 452

TASE EMOYHTIÖ

EUR	Emoyhtiö 31.12.2016	Emoyhtiö 31.12.2015
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineelliset hyödykkeet	10 668 898	10 473 937
Sijoitukset	36 369 062	37 001 539
Pysyvät vastaavat yhteensä	47 037 960	47 475 477
Vaihtuvat vastaavat		
Pitkäaikaiset saamiset	20 885 720	21 829 187
Lyhytaikaiset saamiset	2 194 771	1 144 679
Rahoitusarvopaperit	6 000 000	6 000 000
Rahat ja pankkisaamiset	4 612 058	5 083 995
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	33 692 549	34 057 860
VASTAAVAA YHTEENSÄ	80 730 510	81 533 337
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	32 507 100	32 312 100
Ylikurssirahasto	275	275
Ed. tilikausien voitto (tappio)	6 647 111	6 034 659
Tilikauden voitto (tappio)	875 846	612 452
Oma pääoma yhteensä	40 030 331	38 959 485
Tilipäätössiirtojen kertymä	810 003	837 340
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma	20 238 795	28 085 818
Lyhytaikainen vieras pääoma	19 651 380	13 650 694
Vieras pääoma yhteensä	39 890 175	41 736 512
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	80 730 510	81 533 337

RAHOITUSLASKELMA KONSERNI

EUR	Konserni 31.12.2016	Konserni 31.12.2015
Liiketoiminnan rahavirta:		
Myynnistä saadut maksut	54 162 494	52 830 833
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	513 348	546 556
Maksut liiketoiminnan kuluista	-35 797 136	-33 223 866
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	18 878 706	20 153 523
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-5 054 924	-5 879 765
Saadut osingot liiketoiminnasta	1 125	1 035
Saadut korot liiketoiminnasta	105 212	129 245
Maksetut välittömät verot	32 278	-243 886
Liiketoiminnan rahavirta (A)	13 962 396	14 160 152
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-6 805 218	-2 851 124
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	7 391 092	12 593 250
Investoinnit muihin sijoituksiin	4 000	-31 279
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	2 571 984	726 500
Hankitut emon-/tytäryhtiöosakkeet	-149 967	-36 672
Myydyt omistusyhteisyritysten osakkeet	86 000	49 205
Investointien rahavirta (B)	3 097 891	10 449 880
Rahoituksen rahavirta:		
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-18 060 843	-22 005 944
Pitkäaikaisten lainojen nostot	500 000	5 234 710
Lyhytaikaisten lainojen muutos	0	-300 000
Rahoituksen rahavirta (C)	-17 560 843	-17 071 234
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	-500 555	7 538 798
Rahavarat tilikauden alussa	19 081 192	11 542 394
Rahavarat tilikauden lopussa	18 580 637	19 081 192
Rahavarojen muutos	-500 555	7 538 798

RAHOITUSLASKELMA EMOYHTIÖ


EUR	Emoyhtiö 31.12.2016	Emoyhtiö 31.12.2015
Liiketoiminnan rahavirta:		
Myynnistä saadut maksut	2 163 148	2 252 379
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	9 356	18 872
Maksut liiketoiminnan kuluista	-1 839 298	-1 822 738
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	333 205	448 512
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-1 171 010	-1 256 039
Saadut korot liiketoiminnasta	1 572 679	1 903 645
Maksetut välittömät verot	10 756	-218 064
Liiketoiminnan rahavirta (A)	745 630	878 054
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-492 346	0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	220 000	0
Myönnetyt lainat	-235 798	-3 143 453
Hankitut tytäryhtiöosakkeet	0	-5 167
Tytäryhtiöosakkeiden myynti	1 140 000	637 000
Investointien rahavirta (B)	631 856	-2 511 619
Rahoituksen rahavirta:		
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-2 349 423	-1 840 470
Pitkäaikaisten lainojen nostot	500 000	4 404 710
Lyhytaikaisten lainojen muutos	0	-300 000
Rahoituksen rahavirta (C)	-1 849 423	2 264 240
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	-471 937	630 675
Rahavarat tilikauden alussa	11 083 995	10 453 320
Rahavarat tilikauden lopussa	10 612 058	11 083 995
Rahavarojen muutos	-471 937	630 675

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Helsingissä 12. päivänä huhtikuuta 2017



Pekka Lemmetty
Hallituksen puheenjohtaja



Marjo Kolehmainen
Hallituksen varapuheenjohtaja




Mikael Grannas
Hallituksen jäsen



Tuja Sundberg
Hallituksen jäsen



Päivi Terävä
Hallituksen jäsen



Jarmo Kuosa
Toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 28. päivänä huhtikuuta 2017

Finnpartners BDO Oy, tilintarkastusyhteisö



Hannu Riippi
KHT

