

Konserniyhteisön tavoitekortti

Tytäryhteisö **Savonlinnan Yritystilat Oy**
Toimielin **Kaupunginhallitus**
Vastuuhenkilö **Yrityspalvelupäällikkö Juha Turtiainen**

Toiminta-ajatus

Yhtiön toimialana on omistaa teollisuuskiinteistöjä, toimitilarakennuksia sekä liiketoimintakäyttöön tarkoitettujen huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita ja vuokrata omistamiaan ja hallitsemaansa tiloja edelleen kolmansille. Yhtiö voi harjoittaa myös kehittämis- ja konsulttitoimintaa.

Toiminnalliset tavoitteet 2022

1. Toiminnan tehostaminen
 - Käyttöasteen parantaminen vajaan käytössä olevissa kiinteistöissä
 - Operatiivisen tuloksen parantaminen kiinteistökohtaisesti
 - Omistajan antamien rakennuttamistehtävien suorittaminen
 - Toimintakonseptiin sopimattomien tilojen myynti
 - Savonrannan Teollisuuskulman tilojen konseptointi ja markkinointi yhdessä kaupungin elinkeinotoimen kanssa
 - Teknologiapuisto Nohevan kehittäminen
 - Innovaatiokeskukseen kuuluvien Puistokatu 1 ja Puistokatu 5 kiinteistöjen 2 ylimmän kerroksen muuttaminen asunnoiksi; jatkosuunnittelu
2. Talouden vakauttaminen
 - Pitkän tähtäyksen talous- ja kassavirtasuunnitelman toteuttaminen tavoitteena kassavirran riittävyys yhtiön tarpeisiin.
 - Kassavirtabudjetin seuranta reaaliajassa
3. Yhtiön kehittäminen ja laajentaminen
 - Olemassa olevien toimitilojen parantaminen ja ylläpito asiakaslähtöisesti
 - Uusien toimitilojen rakentaminen markkinaehtoisesti
 - Uusien toimitilojen rakentamistarpeen seuranta ja markkinointi

Toiminnalliset tavoitteet 2023–2025

1. Toiminnan tehostaminen ja kannattavuuden parantaminen
2. Talouden vakauttaminen
3. Yhtiön kehittäminen

Tavoitteiden toteutumista kuvaavat mittarit

1. Tulos
2. Kassavirta
3. Kiinteistöjen vuokrausaste

Asetettujen tavoitteiden toteutuma 30.6.2022: *(lyhyt kuvaus)*

1. Toiminnan tehostaminen
 - Käyttöaste on parantunut tai pysynyt ennallaan kaikissa useamman vuokralaisen kohteissa Nohevaa lukuun ottamatta, jossa käyttöaste heikkeni hiukan. Yhden vuokralaisen kohteista Satelliittikatu 5:n kiinteistö tyhjentyi ja laski kiinteistömäärän kokonaiskäyttöasteesta merkittävästi.
 - Operatiivinen tulos (hoitokate) parani tai säilyi ennallaan lähes kaikissa kiinteistöissä lukuun ottamatta tyhjinä olevia Savonrannan Teollisuuskulmaa ja Satelliittikatu 5:ttä. Kasvu 2:n valmistuminen ja luovuttaminen vuokralle paikkasi Satelliittikatu 5:n tyhjenemistä ja koko yhtiön

operatiivinen tulos kehittyi positiivisesti, mutta Darekonin lokakuussa 2022 tapahtuva muutto pois Elektroniasta asettaa uusia haasteita.

- Savonrannan Teollisuuskulman kiinteistöä on markkinoitu yhdessä elinkeinotoimen kanssa ilman tuloksia.
- Yhtiö on osallistunut aktiivisesti teknologiapuisto Nohevan kehitystoimiin.
- PK 1 ja PK 5 asuntoprojektia ei ole jatkettu, eikä se ole tällä hetkellä ajankohtainen projekti.

2. Talouden vakauttaminen

- Yhtiö on noudattanut laadittua pitkän tähtäyksen talous- ja kassavirtasuunnitelmaa.
- Kassavirtabudjetin on seurattu ja seurataan reaaliajassa.

3. Yhtiön kehittäminen ja laajentaminen

- Olemassa olevien toimitiloja on parannettu ja ylläpidetty asiakaslähtöisesti
- Uusien toimitilojen rakentamistarvetta ja toimitilamarkkinaa on seurattu ja seurataan aktiivisesti. Satelliittikatu 5:n kiinteistöön on kohdistunut useita kyselyjä, joiden perusteella jatketaan neuvotteluja kiinteistön saamiseksi vuokralle.

| Talous (1000 €) | TP 2021 | TA 2022 | Tot 30.6. 2022 | Tp22 Arvio 31.12. |
|---------------------------------------|------------|------------|----------------|-------------------|
| Pysyvät vastaavat (käyttöomaisuus) | 9 589 | 14 494 | 10 546 | 10 324 |
| Oma pääoma | 6 633 | 8 862 | 6 656 | 6 653 |
| Osakepääoma (josta kaupungin omistus) | 1116(100%) | 1116(100%) | 1116 (100%) | 1116 (100%) |
| Pitkäaikainen vieras pääoma | 4 259 | 3 765 | 4 532 | 3 659 |
| Koko vieras pääoma | 5 527 | 4 429 | 5 013 | 4 429 |
| Omavaraisuusaste % | 54,6 % | 66,7 % | 57,1 % | 60,1 % |
| Liikevaihto | 1 829 | 1 910 | 950 | 1 962 |
| Tilikauden tulos | -1440 | -51 | 22 | 20 |
| Kaupungin takaukset | 1 462 | 1 155 | 1 276 | 1 149 |
| Kaupungin antamat lainat | 1 917 | 1 790 | 1 848 | 1 790 |
| Vastavakuudet | 5310 | 5310 | 5 310 | 5 310 |
| Henkilöstö | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Suunnitellut investoinnit | 1382 | 1290 | 1 237 | 1 365 |
| Käyttöaste | 82,5 | 82 | 68,9 | 58,7 |

Kuvaus investoinneista:

Vuodelle 2022 on varattu olemassa oleviin kiinteistöihin kohdistuviin investointeihin 272 000 €. Niistä 50 000 € kohdistuu teknologiakeskus Elektroniaan, 30 000 € Nätkinlentoan, 20 000 € Olavinkatu 27:n korjauksiin, 15 000 € PK 1:n korjauksiin, 25 000 € PK 5:n korjauksiin, 20 000 € PK 7:n alapohjan korjauksiin, 20 000 € Olavinkatu 42a:n ja 42b:n julkisivukorjauksiin sekä 13 000 € muihin kiinteistöihin tehtäviin pieninvestointeihin. Lisäksi investointiosaan on varattu 100 000 € PK 1:n ja PK5:n konseptointiin (suunnittelu, kannattavuuslaskelmat ja koemarkkinointi) asuinliiketaloiksi. Projektin mahdollisen realisoinnin rahoitus ei sisälly taloussuunnitelmaan, vaan se suunnitellaan ja toteutetaan projektin toteutuessa erikseen. Yhteensä taloussuunnitelmakaudelle on suunniteltu nykyisiin kiinteistöihin kohdistuvia ylläpito- ja parannusinvestointeja yhteensä 1 118 000 € sisältäen PK1 ja PK5 projektin suunnittelu- ja tutkimuskustannukset 100 000 €.

Erillisiä toimitilainvestointeja varten taloussuunnitelmassa on varauduttu 4 700 000 € vuosille 2023 (2 000 000 €) ja 2024 (2 700 000 €) jaettuna. Investoinneista 70 % on tarkoitus rahoittaa kaupungin sijoituksena SVOP:iin ja 30 % vieraalla pääomalla. Yhteensä päätetyt ja suunnitellut sijoitukset yhtiön SVOP:iin ovat taloussuunnitelmakaudella 5 100 000 €. Summa ja taulukon luvut sisältävät kaupunginvaltuuston 2019 päättämän yhtiön pääomittamisen 1 500 000 eurolla vuosina 2019–2022 (250 000 € vuonna 2019, 500 000 € vuonna 2020, 350 000 € vuonna 2021, 400 000 € vuonna 2022) lukuun ottamatta vuoden 2021 osuutta 350 000 €, jota ei makseta. Luvuissa on mukana LUKEn toimitilahanketta varten vuodelle 2021 myönnetty pääomitus 3 000 000 €.

Erillisenä investointina taloussuunnitelmassa on Nohevan jatkorakentamiseen kohdistuvat investoinnit. Aiemmin (2019) päätetty SVOP-sijoitus kohdistuu olemassa olevien tilojen ylläpitämiseen, muuttamiseen tai parantamiseen vuokralaisten vaatimuksia vastaaviksi sekä uusien tilahankkeiden suunnitteluun ja tutkimiseen.

Investointien toteutuksesta päätetään tapauskohtaisesti tehtyjen selvitysten ja laskelmien perusteella, jolloin myös investointien lopullinen suuruus ja ajallinen kohdentuminen tarkentuvat. Toteutettavien investointien tulee olla yhtiölle kannattavia.

Investointien toteutuma 30.6.2022: (lyhyt kuvaus)

Eri kiinteistöihin kohdistuvia korjaus- ja perusparannusinvestointeja on realisoitunut maksettavaksi noin 20 000 euroa. Edellä mainittuja investointeja on myös käynnissä ja joitakin uusia aloitetaan loppuvuodesta. Kulut niistä realisoituvat vuoden toisella puoliskolla.

Luonnonvarakeskuksen käyttöön suunniteltu toimitilainvestointi on valmistunut ja luovutettu vuokralaisen käyttöön.

Nohevan jatkorakentamista on valmisteltu yhdessä kaupungin elinkeinotoimen kanssa.

Savonlinnassa 16.8.2022

Heikki Kokki, toimitusjohtaja