





2.7.7 IMATRAN KIINTEISTÖ- JA ALUEPALVELU OY

1. Toimiala

Imatran Kiinteistö- ja Aluepalvelu Oy:n toimialana on aluekunnossapito ja puhtaanapito, maanrakennus sekä kiinteistöalan toimintoja. Kiinteistötoimialalla yhtiö tuottaa käyttäjäpalveluja kaupungin toimialoille jää- ja uimahallilla, urheilutalolla ja kouluilla. Lisäksi yhtiö tuottaa Imatran Vedelle vesijohtoverkoston ylläpidon ja kunnossapidon palveluita. Vuonna 2018 yhtiön toiminnan volyymi oli n. 8,5 M€ ja henkilöstömäärä 79 vakituista henkilöä.

2. Kaupunginvaltuuston yhtiölle asettamat tavoitteet

Avaintavoite: Uudistuvat toimintatavat				
Strategia, pitkän aikavälin tavoitteet	Sitovat tavoitteet TA 2018	Mittari	Toteutuma 2018	
Palvelutuotannossa ja taloudessa				
Palvelut tuotetaan laadukkaasti, aikataulussa, toimitushäiriöt ja laatu- poikkeamat minimoidaan.	Palvelutaso on asiakaskyselyn mukaan >5 asteikolla 1...7	Asiakaskysely	4,9	
Toimintoihin liittyvä hukka minimoidaan, pidetään yhtiö vakaavaraisena ja elinkelpoisena.	Myyntikate >10 % Tilikauden tulos ≥0 Yhtiön hintataso vastaa markkinahintaa	Myyntikate Tilikauden tulos Osallistutaan konserniyh-tiöiden avoimiin kilpailu- tuksiin	5,65 -415.255 M€ Osallistuttu	  

3. Toimitusjohtajan katsaus

Yhtiön kokonaisliikevaihto laski 15,3 % vuodesta 2017. Liikevaihto jakautui siten, että aluekunnossapidon (liikennealueet, viheralueet ja ulkoliikuntapaikat) osuus oli 41,1 %, maanrakennuksen 22,6 %, kiinteistöpalveluiden 26,7 % ja vesihuoltopalveluiden 9,6 %.

Tilikauden tulos oli 415.255 euroa tappiollinen. Merkittävimmät syyt tappioon olivat maanrakennuksen ennakoitua pienempi liikevaihto sekä tie- ja katualueiden kunnossapidon ja vesihuoltopalveluiden tappiollinen toiminta. Leasing-sopimuksella hankitun tienhoitoauton 60.000 euron kerta-suorituksella oli vaikutus suoraan tulokseen.

Yhtiössä käynnistettiin marraskuussa YT-neuvottelut, joiden tavoitteeksi asetettiin 450.000 euron säästöt. YT-neuvottelujen keskeisenä tavoitteena oli parantaa tuottavuutta sopeuttamalla yhtiön resurssit vastaamaan tilauskantaa. YT-neuvottelut jatkuivat alkuvuonna 2019.

Yhtiön kannattavuus kokonaisuutena on huonolla tasolla ja eri tuotantoyksiköiden välillä on isoja eroja. Resurssien sopeuttaminen tilauskantaa vastaavaksi on yksi osa tehostamista. Ylimoitettut henkilöresurssit eivät ole yhtiön itse aiheuttamaa, vaan resurssit ovat siirtyneet Imatran kaupungilta ja yhtiön tulee mitoittaa henkilöresurssit oikeaksi. Kannattavuuteen vaikuttaa palvelutuotannon tehokkuus, yhtiön kiinteät kustannukset ja hinnoittelu. Yhtiön toimintojen tehostamisen kolme pääasiaa ovat: oman konekaluston työllistäminen, ostopalvelujen käyttö harkiten täydentäen omaa kalustoa sekä työajan tehokas käyttö.

Palvelutuotannon tehostamisen lisäksi on tarkasteltava hinnoittelua. Kun yhtiön hintatasoa verrataan markkinahintoihin, tulee tiedostaa kiinteiden kustannusten vaikutukset sekä työehtosopimusten kustannustaso. Näissä puhutaan suurelta osin asioista, joihin yhtiö ei voi itse vaikuttaa.

Yhtiön konekalusto on ikääntynyttä, ja uusimisen tarve on ilmeinen. Ikääntynyt kalusto aiheuttaa korkeat korjauskustannukset ja toiminnallisen riskin. Kaluston rikkoontuminen saattaa aiheuttaa katkoksia palvelutuotantoon ja poikkeamia tavoiteltuun laatutasoon. Yhtiön haasteena on kyetä investoimaan konekalustoon vuosittain. Investointivelka on periytynyt toimintojen siirtyessä liikkeen luovutuksen periaattein Imatran kaupungilta. Vuoden 2019 aikana tehdään kalustaselvitys, jolla selvitetään kaluston uusimisen kannattavuus.

4. Hallitus

Törönen Raikko, puheenjohtaja
Oinonen Milla, jäsen
Turunen Sami, jäsen

5. Henkilöstö

	2015	2016	2017	2018
Vakituiset	77,5	69	77	76,5
Tilapäiset/sijaiset/työllistetyt	5,7	8	12,1	9,1
Kaikki yhteensä (htv)	83,2	77	89,1	88,1

6. Yhtiön talous (1000 €)

TULOSLASKELMA

	TA 2018	TP 2018	TP 2017	Muutos 2018/2017	
				1 000 €	%
Liikevaihto	9 087	8 540	10 078	-1 538	-15,3
Materiaalit ja palvelut	-3 594	-3 104	-4 178	1 074	-25,7
Tarvikkeet	-1 099	-1 133	-1 361	228	-16,8
Ulkopuoliset palvelut	-2 495	-1 971	-2 816	845	-30,0
Henkilöstökulut	-3 838	-3 910	-4 017	107	-2,7
Palkat ja palkkiot	-3 148	-3 232	-3 281	49	-1,5
Eläkekulut	-557	-585	-608	23	-3,8
Muut henkilösivukulut	-133	-93	-128	35	-27,5
Poistot ja arvonalennukset	-221	-154	-159	4	-2,8
Liiketoiminnan muut kulut	-1 431	-1 787	-1 716	-72	4,2
Liikevoitto	3	-416	9	-424	-4968,3
Muut korko- ja rahoitustuotot	0	1	1	-1	-52,7
Ulkopuoliset	0	1	1	-1	-52,7
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-2	0	0	0	23,3
Ulkopuoliset	-2	0	0	0	23,3
Tulos ennen satunnaiseriä, tilinpäätössiirtoja ja veroja	2	-415	10	-425	
Tilikauden tulos	2	-415	10	-425	
Tunnusluvut:					
Liiketulos -%	0,0	-4,9	0,1		
Rahoitustulos -%	2,5	-3,1	1,7		

RAHOITUSLASKELMA

	TA 2018	TP 2018	TP 2017	Muutos 2018/2017	
				1 000 €	%
Liiketoiminnan rahavirta					
Liikevoitto	3	-416	9	-424	
Oikaisut liikevoittoon (poistot)	221	154	159	-4	-2,8
Käyttöpääoman muutos	-18	304	264	40	15,1
Maksetut korot	2	0	0	0	23,9
Saadut korot	0	1	1	-1	-52,7
Liiketoiminnan rahavirta	208	43	433	-389	-90,0
Investointien rahavirta					
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-370	98	-605	702	-116,2
Luovutustulot muista sijoituksista	0	0	32	-32	-100,0
Investointien rahavirta	-370	98	-573	671	-117,0
Rahoituksen rahavirta					
Pitkäaikaisten lainojen/osamaksuvelk. nost	200	0	155	-155	-100,0
Pa-lainojen/osam.velk. takaisinmaksu	-38	-141	-14	-127	919,2
Kassavarojen muutos	0	0	0	0	-100,0

TASE	TP 2018	TP 2017	Muutos 2018/2017	
			1 000 €	%
Vastaavaa				
Pysyvät vastaavat				
Aineelliset hyödykkeet	485	736	-252	-34,2
Rakennukset ja rakennelmat	29	31	-2	
Koneet ja kalusto	456	706	-250	-35,4
Vaihtuvat vastaavat				
Vaihto-omaisuus	70	91	-21	-22,8
Lyhytaikaiset saamiset	782	1 224	-443	-36,2
Saamiset konserniyrityksiltä	674	911	-237	-26,1
Myyntisaamiset	107	75	33	44,0
Muut saamiset	1	239	-238	-99,8
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 336	2 052	-715	-34,9
Vastattavaa				
Oma pääoma	52	468	-415	-88,8
Osakepääoma	593	593	0	0,0
Svop-rahasto	3	3	0	0,0
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-128	-137	10	-7,1
Tilikauden voitto/tappio	-415	10	-425	
Vieras pääoma	1 284	1 584	-300	-18,9
Pitkäaikainen vieras pääoma	0	141	-141	
Pitkäaikaiset osamaksuvelat		141	-141	
Lyhytaikainen vieras pääoma	1 284	1 443	-159	-11,0
Lainat rahalaitoksilta		0	0	
Muut velat	211	178	33	18,6
Ostovelat konserniyrityksille	6	7	-1	-7,9
Ostovelat	292	451	-158	-35,1
Siirtovelat	774	808	-34	-4,2
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 336	2 052	-715	-34,9
Tunnusluvut:				
Omavaraisuusaste	3,9	22,9		
Suhteellinen velkaantuneisuus	13,7	16,9		