







1. Toimiala

Imatran Vuokra-asunnot Oy omistaa noin 1600 vuokra-, opiskelija- ja ryhmäkotiasuntoa. Yhtiö huolehtii asuntojen ylläpidosta, peruskorjauksesta ja tarvittaessa myös uudisrakentamisesta. Yhtiö ostaa asukasvalinnan ja -palvelun sekä hallinnon, rakennuttamisen ja isännöinnin Mitra Imatran Rakennuttaja Oy:ltä. Yhtiöllä on palveluksessaan kolme talonmies-siivojaa.

2. Kaupunginvaltuuston yhtiölle asettamat tavoitteet ja tavoitteiden riskiarviointi

Avaintavoite: Elinvoimaisuuden vahvistaminen				
Strateginen pitkän aikavälin tavoite Tarjoamme nykyisille ja uusille yrityksille toimivan ympäristön ja toimivat palvelut.				
Valtuustokauden tavoite	Sitova tavoite 2020	Mittari	Toteuma 31.12.	Tila
Toteutamme tarvittaessa asuntoja eri asteiseen seniori- ja hoivakäyttöön yritysten ja Eksoten tarpeisiin.	Saadetaan Attendo kaupat maaliin ja reagoidaan nopeasti asiakastarpeiden muuttuessa.		Immalan Loisteen kauppa on toistaiseksi toteutumatta.	Toteutuu osittain 
Strateginen pitkän aikavälin tavoite Tarjoamme monipuolisia asumisen vaihtoehtoja kaikille kohderyhmille.				
Valtuustokauden tavoite	Sitova tavoite 2020	Mittari	Toteuma 31.12.	Tila
Vuokra-asuntojen tarjonta on alueellisesti monipuolista ja valtakunnallisesti hintakilpailukykyistä.	Vuokra-asuntojen tarjonta vastaa kysyntää. Opiskelijataloille jatkokäytön löytäminen.	Käyttöaste > 92 %. Kehitystyö kaikkien osalta käynnissä.	Käyttöaste 86,3%. Pilvikuja 1 on purettu.	Ei toteudu 
Avaintavoite: Uudistuvat toimintatavat				
Strateginen pitkän aikavälin tavoite Taloudessa ja johtamisessa Arvioimme ja kehitämme kaupunkikonsernin prosesseja ja omaisuuden hallintaa jatkuvasti.				
Valtuustokauden tavoite	Sitova tavoite 2020	Mittari	Toteuma 31.12.	Tila
Yhtiön vakavaraisuus paranee.	Lyhennetään pitkäaikaisia lainoja sote-kiinteistöjen myyntituloilla.		Lainoja on lyhennetty kokonaistaloudellisuus huomioiden suunnitelman mukaan.	Toteutuu 
	Tehdään isot sopeutustoimet vuonna 2020.	Käyttökate yli 24 %.	Käyttökate 30,4 %.	Toteutuu 
	Yhtiön tulorahoitus riittää korkoihin ja lainojen lyhennyksiin.			Ei toteudu 
	Yhtiö on pitkällä tähtäimellä riittävän vakavarainen.	Omavaraisuusaste yli 27 %.	Omavaraisuusaste 27,6 %.	Toteutuu 

3. Toimitusjohtajan katsaus

Vuokra-asuntojen käyttöaste on laskenut paljon viime vuoden lukemista (91,7%) ollen nyt 86,3%. Suurin syy kysynnän putoamiseen on yritysten huoneistovuokraamisessa, joita oli edellisvuosiin verrattuna tapahtunut todella vähän. Osasyynä tähän on varmasti Covid-19 pandemia, jonka takia suurteollisuuden investointeja oli poikkeuksellisen vähän paikkakunnalla. Myös opiskelija-asuntojen tyhjeneminen rasittaa yhtiön käyttöasteita, vaikkakin Pilvikuja 1 purettiin kevään 2020 aikana.

Kaiken kaikkiaan vuonna 2020 asunnonhakijoiden määrä laski edellisvuosiin verrattuna. Erityisesti nuorten määrä oli alhainen. Näiden syy oli varmasti osittain Covid-19 pandemia, joka aiheutti selkeät piikit sekä kysynnän pienenemisessä ja pois muutoissa keväällä 2020. Alueellisesti kysyntä laski ja oli matalinta edelleen Kaukopäässä, Sienimäellä ja Matarassa. Sen sijaan alueellisesti hyvä kysyntä ja käyttöasteet olivat Imatrankoskella, Paajalassa ja Karhumäellä. Kesähotelli ei toiminut vuonna 2020.

Korkotasoa on pysynyt poikkeuksellisen alhaisena pitkän aikaa, mutta saattaa hieman nousta. Sen vuoksi yhtiön muuttuvaan korkoon sidottujen lainojen korkoja kannattaa suojata myös tulevaisuudessa.

Yhtiön pitkän tähtäimen kannattavuuden riskitekijät on tunnistettu ja ne ovat oikealla strategisella ohjauksella ja riittävän ennakoivilla toimenpiteillä hallittavissa. Merkittävimpiä riskejä ovat korkojen nousu pysyvästi korkealle tasolle ja asuntojen tyhjänä olojen kasvu. Jälkimmäisen taustalla on yleensä muutokset ympäristötekijöissä, kuten omistusasumisen osuuden kasvu edelleen tai voimakas poismuutto paikkakunnalta.

Yhtiön käyttöaste on laskenut kolmessa vuodessa 9 %-yksikköä. Kysynnän voimakkaasta laskusta johtuen yhtiö toteuttaa tarjonnan supistamista purkamalla Kaukopään yhden kerrostalon vuoden 2021 vuoden aikana. Yhtiö on saanut ARA:lta 50% purkuavustuksen toteutuneisiin purkukustannuksiin. Kaukopäässä käyttöasteet ovat pienimpiä ja kysynnän lasku on ollut kaikkein voimakkainta. Yhtiön on jatkossakin proaktiivisesti reagoitava kysynnän muutoksiin. Kuitenkin keskeisellä sijainnilla olevien asuntojen perusrakennuksia ja keskusta-alueille tehtäviä mahdollisia uusia investointeja olisi kyettävä tekemään tulevaisuudessa, jotta pystytään vastaamaan kysyntään.

Vuokrasaatavien kasvu voi olla riski pitkäaikaisen taantuman ja suurtyöttömyyden vallitessa. Saatavien kasvu johtaa asuntojen irtisanomisiin ja kasvaviin tyhjänä oloihin. Näistä lähtökohdista suhteellisen vakaan kysynnän kanssa on mahdollista säilyttää yhtiön hyvä kannattavuus.

4. Yhtiön talous

TULOSLASKELMA 1 000 €	TA 2020	TP 2020	TP 2019	Muutos	
				€	%
LIKEVAIHTO	7 716	7 444	8 042	-598	-7,4 %
Liiketoiminnan muut tuotot	1	3	487	-484	-99,5 %
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	88	83	89	-6	-6,5 %
Eläkekulut	14	11	14	-3	-21,0 %
Muut henkilösivukulut	4	4	4	0	4,9 %
Henkilöstökulut yhteensä	105	98	107	-8	-7,9 %
Poistot ja arvonalentumiset	1 310	3 076	2 431	645	26,5 %
Liiketoiminnan muut kulut	5 754	5 089	5 363	-274	-5,1 %
LIKEVOITTO/-TAPPIO	548	-817	628	-1 445	-230,2 %
Rahoitustuotot ja -kulut					
Muut korko- ja rahoitustuotot	5	7	8	-1	-17,5 %
Muut korko- ja rahoituskulut	510	531	581	-50	-8,7 %
	-505	-524	-573	49	-8,5 %
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	43	-1 341	55	-1 396	-2553,6 %
Tilinpäätössiirrot					
Verotusper. varausten lisäys (-) tai vähennys (+)	-43	1 341	-55	1 396	-2555,5 %
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	0	0	0	0	-33,7 %
TUNNUSLUVUT					
Liiketulos-%	0,6 %	-18,0 %	0,7 %		
Rahoitus-%	17,5 %	23,3 %	30,9 %		

RAHOITUSLASKELMA	TA 2020	TP 2020	TP 2019	Muutos	
1 000 €				€	%
Liikevoitto	548	-817	628	-1 445	-230,2 %
Oikaisut liikevoittoon (poistot)	1 310	3 076	2 431	645	26,5 %
Oikaisut liikevoittoon (purkukohteen liittymismak:	0	35	0	35	0,0 %
Käyttöpääoman muutos	2 715	612	-1 395	2 007	-143,9 %
Maksetut korot	-510	-531	-581	50	-8,7 %
Saadut osingot	0	0	1	0	-47,7 %
Saadut korko- ja rahoitustuotot	5	6	7	-1	-14,0 %
Satunnaiset tuotot	0	6	0	6	0,0 %
Liiketoiminnan rahavirta	4 069	2 389	1 091	1 298	119,0 %
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-303	-402	-1 526	1 124	-73,7 %
Avustukset investointeihin	0	0	77	-77	-100,0 %
Investoinnit kesken.er.rak.	0	-31	-399	367	-92,2 %
Luovutustulot muista sijoituksista	0	0	4 118	-4 118	-100,0 %
Investointien rahavirta	-303	-433	2 271	-2 704	-119,1 %
KASSAVIRTA ENNEN RAHOITUSTA	3 766	1 955	3 361	-1 406	-41,8 %
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0	340	554	-214	-38,7 %
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-3 766	-3 790	-3 913	123	-3,1 %
Rahastoinnit	0	1 490	0	1 490	0,0 %
Rahoituksen rahavirta	-3 766	-1 960	-3 359	1 399	-41,6 %
KASSAVIRTA	0	-4	3	-7	-263,0 %
RAHAVAROJEN MUUTOS	0	-4	3		
Rahavarat 1.1.	0	11	8		
Rahavarat 31.12.	0	7	11		

TA SELÄSKELMÄ 1 000 €	TP 2020	TP 2019
VASTAAVAA		
Aineelliset hyödykkeet	50 845	53 530
PYSYVÄT VASTAAVAT	50 845	53 530
Lyhytaikaiset saamiset	2 829	5 522
Rahat ja pankkisaamiset	7	11
VAIHTUVAT VASTAAVAT	2 835	5 533
VASTAAVAA YHTEENSÄ	53 680	59 063
VASTATTAVAA		
Osakepääoma	5 188	5 188
Muut rahastot	1 674	184
Edell. tilikausien voitto/tappio	1	1
Tilikauden voitto/tappio	0	0
OMA PÄÄOMA	6 862	5 372
Verotusperusteiset varaukset	7 934	9 276
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ	7 934	9 276
Pitkäaikainen vieras pääoma	35 685	37 608
Lyhytaikainen vieras pääoma	3 199	6 807
VIERAS PÄÄOMA	38 884	44 415
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	53 680	59 063
TUNNUSLUVUT		
Omavaraisuusaste-%	27,7 %	25,4 %
Suhteellinen velkaantuneisuus-%	509,8 %	514,8 %

5. Hallitus

Jani Telkkä, puheenjohtaja

Raija Hokkanen, varapuheenjohtaja

Antti Pajari, jäsen

Katja Päivinen, jäsen

Krista Nordberg, jäsen

6. Henkilöstö

Henkilöstön määrä vuodenvaihteessa oli 3 vakinaista. Henkilötyövuosien kehitys on esitetty oheisessa taulukossa.

	2017	2018	2019	2020
Vakituiset	5,0	4,0	4,0	3,0
Tilapäiset / sijaiset / työllistetyt	0,0	0,0	0,0	0,0
Kaikki yhteensä	5,0	4,0	4,0	3,0

Riskiarviointi

Valtuustokauden tavoite	Riskiarviointi	Toteuma 31.12.
Toteutamme tarvittaessa asuntoja eri asteiseen seniori- ja hoivakäyttöön yritysten ja Eksoten tarpeisiin.	Sote- ja maakuntauudistuksesta johtuen tarpeet ja tilanteet muuttuvat.	Riski pieni, koska suurin osa kiinteistöistä myyty Attendolle. Mäyräkadun kiinteistö poistuu lähivuosina käytöstä. Sote muutokset ovat myös mahdollisuus yhtiölle uudistuotannon osalta.
Vuokra-asuntojen tarjonta on alueellisesti monipuolista ja valtakunnallisesti hintakilpailukyistä.	Kysynnän takia emme pysty tarjoamaan tietyn tyyppisiä asuntoja.	Yhtiöllä ylitarjontaa. Alueellisesti tyhjänä oloa on paljon Sienimäellä, Matarassa ja Kaukopäässä.
Yhtiön vakavaraisuus paranee.	Käyttöaste laskee, jolloin kannattavuus heikkenee. Opiskelija-asuntola talojen jälkikäytön löytäminen.	Riski realisoitunut ja käyttöasteet romahtaneet. Yhtiö joutuu tekemään sopeutustoimia kiinteistökantaan.