












1. Toimiala

Mitra Imatran Rakennuttaja Oy hallinnoi manageerausyhtiötään, hoitaa niiden asiakaspalvelutehtävät sekä teettää ja rakennuttaa näiden kiinteistöhuollon, kunnossapidon ja rakentamishankkeet. Lisäksi Mitra hoitaa Imatran Seudun Kehitysyhtiön, Imatra Base Campin ja Saimaan Geoparkin taloushallintopalvelut sekä teettää ja rakennuttaa kaupunkikehittämis- ja tekniset palvelut -vastuualueen tilaamat maarakennus- ja alueiden hoitopalvelut.

2. Kaupunginvaltuuston yhtiölle asettamat tavoitteet ja tavoitteiden riskiarviointi

Avaintavoite: Elinvoimaisuuden vahvistaminen				
Strateginen pitkän aikavälin tavoite Parannamme elinvoimaa ja työllisyyttä ennakoivalla sekä ennakkoluulottomalla toiminnalla.				
Valtuustokauden tavoite	Sitova tavoite 2020	Mittari	Toteuma 31.12.	Tila
Mitra vastaa konsernin rakennuttamispalveluista kilpailukykyisesti ja tehokkaasti talonrakennuksen, maarakennuksen ja kunnossapidon osalta.	Vuoden hankkeet ja ylläpitotehtävät rakennutetaan budjetin, sopimusten ja aikataulujen mukaisesti.	Budjetin toteutuma ja aikataulut	Toteutunut.	Toteutu u 
Strateginen pitkän aikavälin tavoite Tarjoamme monipuolisia asumisen vaihtoehtoja kaikille kohderyhmille.				
Valtuustokauden tavoite	Sitova tavoite 2020	Mittari	Toteuma 31.12.	Tila
Osaomistusasuntotarjonta vastaa kysyntää.	Einonkadun hankkeen osaomistusasunnot on saatu 95 % myytyä tai vuokrattua.	Käyttöaste yli 95 %	Yksi vapaana, yksi maksettu varaus. Muut myyty/vuokrattu.	Toteutu u 
Strateginen pitkän aikavälin tavoite Lisäämme monipuolisella viestinnällä ja markkinoinnilla kaupungin, palvelujen ja konserniyhtiöiden tunnettuutta.				
Valtuustokauden tavoite	Sitova tavoite 2020	Mittari	Toteuma 31.12.	Tila
Palvelutaso- ja asukaskyselyn tulokset ja tehtävien parannustoimenpiteiden vaikuttavuus tiedotetaan niin asukkaille, kuin toimijoillekin.	Asiakaspalautejärjestelmän kehittäminen Yritystiluille, Vuokra-asunnoille.	Uusien asiakaspalauteprosessien jatkokehittäminen.	Jatkuva asiakaspalvelumittaus (happy or not) on ollut tauolla Covid-19 pandemian takia. Muuten toteutuu.	Toteutu u osittain 
Eksote pystyy tuottamaan palvelujaan imatralaisille terveissä tiloissa.	Kehitämme yhtiön proaktiivista viestintää ja markkinointia uuden brändin mukaisesti.	Uuden markkinointisuunnitelman kehittäminen, Invest-in toiminnan käynnistäminen.	Kehitystyö käynnissä.	Toteutu u 
	Pitkän tähtäimen kehittämien on aloitettu.	Asiakaslähtöisesti reagoimme tarpeeseen.	Lyhyen tähtäimen toimenpiteet on tehty. Pitkän tähtäimen suunnittelua varten käymme aktiivista vuoropuhelua.	Toteutu u 

Avaintavoite: Hyvinvoinnin edistäminen				
Strateginen pitkän aikavälin tavoite Teemme aktiivista yhteistyötä Eksoten kanssa, jotta yhteiset palveluprosessit kehittyvät edelleen.				
Valtuustokauden tavoite	Sitova tavoite 2020	Mittari	Toteuma 31.12.	Tila
Eksote pystyy tuottamaan palvelujaan imatralaisille terveissä tiloissa.	Toimitilaratkaisut lyhyellä tähtämellä on tehty.	Tehdyt vuokrasopimukset.	Toteutuu.	Toteutu u 
Strateginen pitkän aikavälin tavoite Toteutamme nykyaikaisia oppimisympäristöjä ja turvaamme laadukkaat opinpolut lapsille ja nuorille.				
Valtuustokauden tavoite	Sitova tavoite 2020	Mittari	Toteuma 31.12.	Tila
Koulukeskusten suunnittelu ja toteutus etenevät valtuuston 10/2016 päätöksen mukaisesti.	Vuoksenniskan koulu valmistunut, Mansikkalan koulukeskuksen rakentaminen jatkuu ja Kosken koulukeskuksen rakentaminen jatkuu.	Urakkasopimukset ja suunnitelma-asiakirjat.	Mansikkala valmistui v. 2020, Kosken koulu valmistuu v. 2021.	Toteutu u 
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
Konsernin käytössä olevan kiinteistökannan tulee vastata kysyntää.	Palveluverkko uudistus etenee suunnitelman mukaan. Urheilutalon ja uimahallin kehityslinjaukset pannaan täytäntöön.	Budjetin toteuma ja aikataulu.	Urheilutalosta on käynnistetty hiilineutraalin rakentamisen konseptihanke. Uimahallin kehittämiseen puuttuu poliittinen linjaus.	Toteutu u osittain 
Kiinteistöomaisuudesta tulee tilaisuuden tullen luopua.	Kiinteistöjen kehittämisohjelma toteutuu ja kiinteistömarkkinoita seurataan aktiivisesti myyntitilaisuuksien hyödyntämiseksi.	Purkuohjelman toteutuminen ja markkinatilanneraportointi.	Vuoksenniskan koulu on myyty sijoittajalle. Purkuohjelma toteutuu ja kiinteistökehittämistä tehdään aktiivisesti.	Toteutu u 
Strateginen pitkän aikavälin tavoite Kohdennamme henkilöstöresurssit ja osaamisen oikein				
Valtuustokauden tavoite	Sitova tavoite 2020	Mittari	Toteuma 31.12.	Tila
Ylläpidämme ja kehitämme rakennuttamis- ja sisäilmaosaamistamme.	Rakennuttamisen ja teknisen isännöinnin koulutusohjelmat ja uusin sisäilmatietous hyödynnetään.	Yksi lisäpätevöityminen ja 2 hlö haitta-aine- ja sisäilmaseminaari/-koulutus.	Kiinteistöpäällikön pätevyys, Teknisen isännöinnin pätevyys koulutukset kahdelle henkilölle.	Toteutu u 
Strateginen pitkän aikavälin tavoite Palveluiden kehittämisessä Uudistamme toimintatapoja ja edistämme kokeilukulttuuria.				
Valtuustokauden tavoite	Sitova tavoite 2020	Mittari	Toteuma 31.12.	Tila

Kehitämme aktiivisesti yhteistyötä imatralaisen korkean teknologian sovellusten käyttämiseksi kiinteistöjen ja infran tutkimiseen ja korjaamiseen.	LUT yhteistyön syventäminen entisestään.	Verkostoituminen ja yksi kehityshanke.	Hiilineutraali yrityspuisto hanke on käynnissä, kaksi opinnäytetyötä on valmistunut. PPP-hanke on valmis ja jäähallin energiatehokkuuden kehittäminen on käynnissä. Jatkuva kehittäminen on käynnissä.	Toteutu u 
	Mioni Industrial Parkin ja Satrup Campuksen kehittäminen.	Uudet yritykset alueelle ja suunnitteluhankkeen eteenpäin vieminen.	Korona pysäytti toiminnan startuppien kanssa, käynnistetään vuonna 2021.	Toteutu u osittain 
	Aurinkoenergian ja uuden talotekniikan käytön hyödyntämisen selvittäminen kiinteistöissä.	Yhden kohteen rakentaminen ja uusien suunnittelun käynnistäminen.	Kosken kouluun tulee, uutta isoa hankintapakettia valmistellaan.	Toteutu u 

3. Toimitusjohtajan katsaus

Mitra Imatran Rakennuttaja Oy:n rooli osana kaupunkikonsernia paikallisena toimijana on toteuttaa konsernin strategisia tavoitteita. 1.1.2021 yhtiö jakautui uuteen perustettavaan yhtiöön Mitran Imatran Rakennuttaja Oy:öön, joka on rakennuttamisen, isännöinnin ja kiinteistömanagerauksen palveluita tuottava in-house yhtiö ja Mitra Management Oy:öön (ent.Imatran Seudun Yritystilä Oy), johon jakautumisen yhteydessä siirtyi Imatran kaupunkikonsernin ulkopuolelle suuntautuva liiketoiminta. Mitra Management Oy ei ole jatkossakaan hankintalain tarkoittamassa sidosyhteisösuhteessa kaupunkiin.

Mitra jatkoi invest-in työtä kehittämällä Korvenkannan ja Pelkolan kaava-alueita. Korvenkannan alue tunnetaan hiilineutraalina yrityspuistona ja sen nimi on Mioni Industrial Park. Tällä hetkellä ankkuriasiakashankinta on käynnissä ja yksi yritys on valmistumassa. Yhtiöllä on aiesopimus kahden muun yrityksen kanssa sijoittumisesta ja useiden muiden kanssa on neuvotteluita käynnissä. Hankkeet toteutetaan joko sijoittajien, asiakkaiden tai yritystilayhtiön taseeseen. Alueen kehittämisen tutkimus- ja suunnittelutyöhanketta, joka sai myös EAKR-rahoituksen, jatketaan yhteistyössä LUT yliopiston kanssa. Projekti sai vuoden jatkoajan Covid-19 pandemian takia.

Keväällä 2020 alkanut maailmanlaajuinen Covid-19 pandemia vaikutti erityisesti Mitra Imatran Rakennuttaja -alikonsernin Ukonranta Oy:n toimintaan. Majoitusmyynti pieneni merkittävästi verrattuna aikaisempiin vuosiin, mutta onneksi kesän kotimaanmatkailun kasvu korvasi hieman kevään käyttöasteen romahdusta. Ukonranta Oy on jatkossa ainakin alkuvuoden 2021 haasteissa, ennen kuin rokotteet alkavat tehot. Yhtiö on hakenut kaavamuutosta Ukonranta Oy:n kiinteistöille, joka sallisi rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen myös pysyvän asumisen sallimiseen.

Imatrankosken osaomistushankkeen asuntojen myynti on ollut nykyisessä markkinatilanteessa haasteellista, mutta asuntojen vuokraukselle on ollut kysyntää. Käyttöasteet ovat hyvät ja merkittävää tyhjänaoloriskiä ei ole näköpiirissä. Myyntiä haittaavat erityisesti asiakkaiden vanhojen kiinteistöjen myyntien hitaus.

Neljännän osaomistusyhtiön 10 vuoden jakso täyttyi 2020. Tämän osalta jatkettiin uusilla osaomistussopimuksilla lähinnä lainalyhennys- ja irtautumisehtoja tiukentaen.

Yhtiön pitkän tähtäimen kannattavuuden riskitekijät on tunnistettu ja ne ovat oikealla strategisella ohjauksella ja riittävällä ennakoivilla toimenpiteillä hallittavissa.

Mitra Imatran Rakennuttaja Oy:n liikevaihto laski edellisvuoteen verrattuna, ollen 12 996 176€ (14 283 626€, 2019). Yhtiön tulos oli 223 830 € (273 528€, 2019). Yhtiö omavaraisuus aste nousi, ollen 37 % (32.1%, 2019). Oman pääoman tuotto laski hieman edellisvuoteen verrattuna ollen 8,5% (13.1%, 2019).

4. Yhtiön talous

Mitra Imatran Rakennuttaja -konsernin taloustiedot:

TULOSLASKELMA 1 000 €	TA 2020	TP 2020	TP 2019	Muutos	
				€	%
LIKEVAIHTO	10 759	13 042	14 329	-1 287	-9,0 %
Liiketoiminnan muut tuotot	272	18	-10	28	-274,3 %
Ulkopuoliset palvelut	8 374	10 405	11 510	-1 105	-9,6 %
Materiaalit ja palvelut yhteensä	8 374	10 405	11 510	-1 105	-9,6 %
Palkat ja palkkiot	1 209	1 128	1 150	-22	-1,9 %
Eläkekulut	228	180	216	-36	-16,7 %
Muut henkilösivukulut	22	20	12	8	72,6 %
Henkilöstökulut yhteensä	1 459	1 328	1 377	-50	-3,6 %
Poistot ja arvonalentumiset	97	206	193	13	6,7 %
Liiketoiminnan muut kulut	761	758	838	-80	-9,5 %
LIKEVOITTO/-TAPPIO	340	364	402	-38	-9,4 %
Muut korko- ja rahoitustuotot	109	58	72	-14	-19,7 %
Muut korko- ja rahoituskulut	86	92	92	0	0,4 %
Rahoitustuotot ja -kulut	24	-34	-20	-15	74,5 %
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	364	330	382	-52	-13,6 %
Tuloverot	24	65	71	-6	-8,0 %
Vähemmistöosuudet	-91	-15	-14	-1	8,5 %
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	249	250	297	-48	-16,0 %
TUNNU SLUVUT					
Liiketulos-%	3,2 %	2,8 %	2,8 %		
Rahoitus-%	3,2 %	3,5 %	3,4 %		

RAHOITUSLASKELMA	TA 2020	TP 2020	TP 2019	Muutos	
1 000 €				€	%
Liikevoitto	340	364	402	-38	-9,4 %
Oikaisut liikevoittoon (poistot)	97	206	193	13	6,7 %
Käyttöpääoman muutos	722	-173	-245	73	-29,7 %
Maksetut korot	-86	-92	-92	0	0,4 %
Saadut osingot	8	0	9	-8	-96,1 %
Saadut korko- ja rahoitustuotot	4	6	5	1	27,9 %
Rahoitustuotot	97	51	58	-7	-12,5 %
Maksetut verot	-24	-65	-71	6	-8,0 %
Liiketoiminnan rahavirta	1 159	298	259	39	15,2 %
Investoinnit muihin sijoituksiin	-1 538	-188	-84	-104	123,0 %
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0	-60	0	-60	0,0 %
Luovutustulot kal. ja muista sijoituksista	1 824	173	115	57	49,9 %
Investointien rahavirta	286	-74	31	-106	-339,2 %
KASSAVIRTA ENNEN RAHOITUSTA	1 445	224	290	-66	-22,8 %
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-1 445	-281	-282	1	-0,3 %
Rahastointi	0	57	0	57	0,0 %
Rahoituksen rahavirta	-1 445	-223	-282	58	-20,7 %
KASSAVIRTA	0	0	8	-8	-95,6 %
RAHAVAROJEN MUUTOS	0	0	8	-8	-95,6 %
Rahavarat 1.1	50	49	41	8	20,6 %
Rahavarat 31.12	50	50	49	0	0,7 %

TA SELÄ SKELMA	TP 2020	TP 2019
1 000 €		
VA STAAVAA		
Aineettomat hyödykkeet	48	0
Aineelliset hyödykkeet	4 325	4 519
Sijoitukset yhteensä	4 492	4 477
PYSYVÄT VASTAAVAT	8 865	8 996
Vaihto-omaisuus	10	5
Lyhytaikaiset saamiset	3 521	4 458
Rahat ja pankkisaamiset	50	49
VAIHTUVAT VASTAAVAT	3 571	4 508
VA STAAVAA YHTEENSÄ	12 445	13 509
VA STATTAVAA		
Osakepääoma	109	109
Muut rahastot	710	653
Edell. tilikausien voitto/tappio	3 009	2 712
Tilikauden voitto/tappio	250	297
OMA PÄÄOMA	4 078	3 772
VÄHEMMISTÖOSUUDET	542	527
Pitkäaikainen vieras pääoma	6 395	6 676
Lyhytaikainen vieras pääoma	1 429	2 534
VIERAS PÄÄOMA	7 824	9 210
VA STATTAVAA YHTEENSÄ	12 445	13 509
TUNNUSLUVUT		
Omavaraisuusaste-%	38,0 %	32,4 %
Suhteellinen velkaantuneisuus-%	51,2 %	48,5 %

5. Hallitus

Tommi Matikainen, puheenjohtaja

Veikko Hämäläinen, varapuheenjohtaja

Erkki Saarimäki, jäsen

Sari Pöyhönen, jäsen

Jouko Partanen, jäsen

Tuija Kuikka, jäsen

Heli Mattila, jäsen

6. Henkilöstö

Henkilöstön määrä vuodenvaihteessa oli 22 vakinaista ja 1 määräaikaista. Henkilötyövuosien kehitys on esitetty oheisessa taulukossa.

	2016	2017	2018	2019	2020
Vakituiset	20,5	23,1	23,5	22,9	22,0
Tilapäiset / sijaiset / työllistetyt	1,4	0,9	0,7	1,3	0,8
Kaikki yhteensä	21,9	24,0	24,2	24,2	22,8

Riskiarviointi

Valtuustokauden tavoite	Riskiarviointi	Toteuma 31.12.
Mitra vastaa konsernin rakennuttamispalveluista kilpailukykyisesti ja tehokkaasti talonrakennuksen, maarakennuksen ja kunnossapidon osalta.	Johtuen kasvavista investoinneista ammattitaitoisen lisähenkilöstön tilapäisrajoitavuus voi olla hankalaa.	Henkilökunta on sitoutunut ja motivoitunut, henkilökunta on yhtiön tärkein voimavara. Henkilökunta on joustanut ja virunut hyvin poikkeusajoista johtuen.
Osaomistusasuntotarjonta vastaa kysyntää.	Kysyntä heikkenee ja asunnot eivät mene kaupaksi.	Osaomistusasumiseen kysyntä vastaa tarjontaa hyvillä sijainneilla (Imatrankoski, Mansikkala). Kuitenkin asiakkaiden on vaikea päästä eroon vanhoista asunnoista ja tämä hidastaa myyntiä. Sienimäellä kysyntä on heikompi ja riski on erityisesti alueellinen.
Palvelutaso- ja asukaskyselyn tulokset ja tehtävien parannustoimenpiteiden vaikuttavuus tiedotetaan niin asukkaille, kuin toimijoillekin.	Tiedotusprosessi epäonnistuu.	Tiedottaminen on onnistunut isossa kuvassa ja olemme tehneet tiivistä yhteistyötä kaupungin viestinnän kanssa. Jatkossa kehitämme yhteistyötä entistä paremmaksi.
Eksote pystyy tuottamaan palvelujaan imatralaisille terveissä tiloissa.	Sisäilmaongelmat.	Eksote erittäin tyytyväinen toimintaamme ja heille on kyetty tarjoamaan tervettä tilaa, kun kysyntää tulee. Tällä hetkellä ongelmia ei ole tiedossa.
Koulukeskusten suunnittelu ja toteutus etenevät valtuuston 10/2016 päätöksen mukaisesti.	Hankkeiden rakentamisessa viivästyksiä.	Hankkeet on valmisteltu huolella ja ammattitaidolla. Koulut valmistuvat suunnitellussa aikataulussa.