





IMATRAN VUOKRA-ASUNNOT OY

1. Toimiala

Imatran Vuokra-asunnot Oy omistaa n. 1600 vuokra-, opiskelija- ja ryhmäkotiasuntoa. Yhtiö huolehtii asuntojen ylläpidosta, peruskorjauksesta ja tarvittaessa myös uudisrakentamisesta. Yhtiö ostaa asukasvalinnan ja –palvelun sekä hallinnon, rakennuttamisen ja isännöinnin Imatran YH-Rakennuttaja Oy:ltä. Yhtiöllä on palveluksessaan 5 talonmies-siivoojaa.

2. Kaupunginvaltuuston yhtiölle asettamat tavoitteet

| Avaintavoite: Elinvoimaisuuden edistäminen | | | | |
|---|---|-----------------------------|--|---|
| Strategia, pitkän aikavälin tavoitteet | Sitovat tavoitteet TA 2017 | Mittari | Toteutuma 2017 | |
| Tarjoamme nykyisille ja uusille yrityksille toimivan ympäristön ja toimivat palvelut. | Käynnistetään yksi hanke | Urakkasopimuksen solmiminen | Tavoite toteutunee, Immalan välke käynnistyi loppuvuodesta |  |
| Tarjoamme monipuolisia asumisen vaihtoehtoja kaikille kohderyhmille. | Vuokra-asuntojen tarjonta vastaa kysyntää | Käyttöaste > 94 % | Käyttöaste 95,0 % |  |
| Avaintavoite: Uusiutuva toimintatapa | | | | |
| Strategia, pitkän aikavälin tavoitteet | Sitovat tavoitteet TA 2017 | Mittari | Toteutuma 2017 | |
| Taloudessa ja johtamisessa | | | | |
| Arvioimme ja kehitämme kaupunkikonsernin prosesseja ja omaisuuden hallintaa jatkuvasti. | Yhtiön tulorahoitus riittää korkoihin ja lainojen lyhennyksiin. | Käyttökate yli 37 % | Käyttökate 35,4 % |  |
| | Yhtiö on pitkällä tähtäimellä riittävän vakavarainen | Omavaraisuusaste yli 23 % | 21,9 |  |

3. Toimitusjohtajan katsaus

Käyttöaste nousi hieman vuonna 2017 ja kysyntä näyttäisi pysyvän hyvänä. Syitä olivat mm. kesähotellitoiminnan palaaminen tauon jälkeen ja seudun suurten investointien kasvaminen. Vuokrien korotukset astuivat voimaan maaliskuun alussa ja hoitokulut olivat hieman budjetoitua isommat. Käyttökate laski hieman 35,4% ja on pitkällä tähtäimellä hieman liian alhainen (>38 % on hyvä taso). Immalan välke hanke käynnistyi suunnitelmien mukaan loppuvuodesta. Hanke valmistuu tammikuun 2018 loppuun mennessä.

4. Hallitus

11.8.2017 asti:

Tanninen Heikki, pj
Poskiparta Sinikka, vpj
Saarimäki Erkki
Kosunen Timo
Salo Markku

11.8.2017 alkaen:

Telkkä Jani, pj
Hokkanen Raija, vpj
Pajari Antti
Päivinen Katja
Siira Marko

5. Henkilöstö

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Vakituiset | 6 | 6 | 5 | 4 |
| Tilapäiset/sijaiset/työllistetyt | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kaikki yhteensä | 6 | 6 | 5 | 4 |

6. Yhtiön talous (1000 €)

TULOSLASKELMA

| | TA 2017 | TP 2017 | TP 2016 | Muutos 2017/2016 | |
|---|---------------|---------------|---------------|------------------|--------|
| | | | | 1 000 € | % |
| Liikevaihto | 9 084 | 9 083 | 8 904 | 179 | 2,0 |
| Vuokrat | 8 680 | 8 677 | 8 512 | 165 | 1,9 |
| Käyttökorvaukset | 404 | 406 | 392 | 14 | 3,7 |
| Muut kiinteistön tuotot | 2 | 7 | 55 | -48 | -87,9 |
| Henkilöstökulut | -133 | -120 | -135 | 15 | -11,0 |
| Palkat ja palkkiot | -110 | -100 | -111 | 11 | -10,3 |
| Eläkekulut | -17 | -16 | -17 | 2 | -8,7 |
| Henkilösivukulut | -5 | -4 | -6 | 2 | -29,9 |
| Poistot | -2 339 | -2 336 | -1 626 | -710 | 43,7 |
| Muut kulut | | | | | |
| Kiinteistön muut hoitokulut | -5 560 | -5 719 | -5 492 | -227 | 4,1 |
| Hallinto | -762 | -772 | -749 | -23 | 3,1 |
| Käyttö ja huolto | -956 | -989 | -950 | -39 | 4,1 |
| Ulkoalueiden hoito | -37 | -54 | -42 | -12 | 28,4 |
| Siivous | -14 | -11 | -15 | 4 | -24,5 |
| Lämmitys | -1 341 | -1 321 | -1 298 | -23 | 1,8 |
| Vesi ja jätevesi | -494 | -451 | -445 | -6 | 1,4 |
| Sähkö | -301 | -283 | -304 | 21 | -6,8 |
| Jätehuolto | -182 | -164 | -177 | 13 | -7,3 |
| Vahinkovakuutukset | -96 | -94 | -87 | -7 | 8,0 |
| Vuokrat | -165 | -166 | -165 | -1 | 0,8 |
| Kiinteistövero | -188 | -204 | -186 | -17 | 9,4 |
| Korjaukset | -980 | -1 174 | -1 034 | -140 | 13,5 |
| Muut hoitokulut | -44 | -37 | -41 | 4 | -9,6 |
| Luottotappiot | -24 | -26 | -11 | -15 | 140,6 |
| Liikevoitto | 1 030 | 890 | 1 696 | -806 | -47,5 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | -701 | -609 | -651 | 42 | -6,4 |
| Muut korko- ja rahoitustuotot | 2 | 6 | 4 | 2 | 38,2 |
| Konserni | 1 | 2 | 1 | 1 | 58,8 |
| Ulkopuoliset | 1 | 4 | 3 | 1 | 31,0 |
| Muut korko- ja rahoituskulut | -703 | -614 | -655 | 40 | -6,1 |
| Konserni | -41 | -41 | -42 | 2 | -3,8 |
| Ulkopuoliset | -662 | -574 | -612 | 39 | -6,3 |
| Tulos ennen satunnaiseriä, tilinpäätössiirtoja ja veroja | 328 | 281 | 1 045 | -764 | -73,1 |
| Vapaaehtoisten varausten muu | -328 | -281 | -1 045 | 764 | -73,1 |
| Tilikauden tulos | 0 | 0 | 0 | 0 | -315,0 |
| Tunnusluvut: | | | | | |
| Liiketulos -% | 11,3 | 9,8 | 19,0 | | |
| Rahoitustulos -% | 29,4 | 28,8 | 30,0 | | |

RAHOITUSLASKELMA

| | TA 2017 | TP 2017 | TP 2016 | Muutos 2017/2016 | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|--------|
| | | | | 1 000 € | % |
| Liiketoiminnan rahavirta | | | | | |
| Liikevoitto | 1 030 | 890 | 1 696 | -806 | -47,5 |
| Oikaisut liikevoittoon (poistot) | 2 339 | 2 336 | 1 626 | 710 | 43,7 |
| Käyttöpääoman muutos | -192 | 1 144 | -517 | 1 661 | -321,1 |
| Maksetut korot ja maksut | -703 | -614 | -655 | 40 | -6,1 |
| Saadut osingot | 1 | 1 | 1 | 0 | 7,0 |
| Saadut korot | 1 | 5 | 3 | 2 | 44,0 |
| Liiketoiminnan rahavirta | 2 476 | 3 761 | 2 154 | 1 607 | 74,6 |
| Investointien rahavirta | | | | | |
| Investoinnit käyttöomaisuuteen | -133 | -1 425 | -2 558 | 1 133 | -44,3 |
| Saadut investointiavustukset | 0 | 0 | 47 | -47 | -100,0 |
| Investointien rahavirta | -133 | -1 425 | -2 511 | 1 086 | -43,3 |
| Kassavirta ennen rahoitusta | 2 343 | 2 336 | -357 | 2 693 | -755,0 |
| Rahoituksen rahavirta | | | | | |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | 0 | 0 | 2 619 | -2 619 | -100,0 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu | -2 343 | -2 335 | -2 258 | -77 | 3,4 |
| Rahoituksen rahavirta | -2 343 | -2 335 | 361 | -2 696 | -746,6 |
| Kassavirta | 0 | 1 | 4 | -3 | -73,4 |

| TASE | TP 2017 | TP 2016 | Muutos 2017/2016 | |
|--------------------------------------|---------------|---------------|------------------|-------------|
| | | | 1 000 € | % |
| Vastaavaa | | | | |
| Pysyvät vastaavat | | | | |
| Aineelliset hyödykkeet | 58 764 | 59 675 | -911 | -1,5 |
| Maa- ja vesialueet | 1 663 | 1 663 | 0 | 0,0 |
| Liittymismaksut | 1 118 | 1 118 | 0 | 0,0 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 54 234 | 56 301 | -2 067 | -3,7 |
| Koneet ja kalusto | 208 | 241 | -34 | -14,0 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | 297 | 335 | -38 | -11,4 |
| Enn. maksut ja muut keskener. hankk. | 1 244 | 16 | 1 228 | 7563,4 |
| Saamiset | 1 132 | 1 051 | 81 | 7,7 |
| Myyntisaamiset | 230 | 236 | -6 | -2,4 |
| Muut saamiset | 37 | 34 | 3 | 9,1 |
| Siirtosaamiset | 865 | 782 | 83 | 10,6 |
| Rahat ja pankkisaamiset | 13 | 12 | 1 | 10,1 |
| VASTAAVAA YHTEENSÄ | 59 909 | 60 738 | -829 | -1,4 |
| Vastattavaa | | | | |
| Oma pääoma | 5 372 | 5 372 | 0 | 0,0 |
| Osake- ja muu sitä vastaava pääoma | 5 188 | 5 188 | 0 | 0,0 |
| Vararahasto | 184 | 184 | 0 | 0,0 |
| Edellisten tilikausien voitto/tappio | 1 | 1 | 0 | 5,5 |
| Tilikauden voitto/tappio | 0 | 0 | 0 | -0,2 |
| Tilinpäätössiirtojen kertymä | 7 748 | 7 467 | 281 | 3,8 |
| Vapaaehtoiset varaukset | 7 748 | 7 467 | 281 | 3,8 |
| Vieras pääoma | 46 788 | 47 899 | -1 111 | -2,3 |
| Pitkäaikainen vieras pääoma | 42 213 | 44 612 | -2 399 | -5,4 |
| Lainat | 42 213 | 44 612 | -2 399 | -5,4 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | 4 576 | 3 287 | 1 288 | 39,2 |
| Lainat rahalaitoksilta | 2 021 | 1 993 | 28 | 1,4 |
| Lainat muilta | 375 | 339 | 36 | 10,6 |
| Saadut ennakot | 382 | 404 | -21 | -5,3 |
| Ostovelat | 619 | 328 | 291 | 88,7 |
| Siirtovelat | 1 178 | 223 | 955 | 427,6 |
| VASTATTAVAA YHTEENSÄ | 59 909 | 60 738 | -829 | -1,4 |
| Tunnusluvut: | | | | |
| Omavaraisuusaste | 22,0 | 21,3 | | |
| Suhteellinen velkaantuneisuus | 514,1 | 526,2 | | |