

IMATRAN SEUDUN YRITYSTILAT OY/Alakonserni

1. Toimiala

Yritystilat –konserniin kuuluvat yritykset 1.1.2017:

Imatran Seudun Yritystilat Oy
 Kiinteistö Oy Imatran Seudun Tietotalo
 Kiinteistö Oy Imatran Koskenlinkki
 Kiinteistö Oy Imatran Kanavakatu 9
 Kiinteistö Oy Imatran Koskikeskus
 Kiinteistö Oy Imatran Alakatu 18
 Kiinteistö Oy Imatran Nauhakuusenkatu 8
 Kiinteistö Oy Imatran Muovikuja 3
 Kiinteistö Oy Imatran Karhumäenkatu 71
 Kiinteistö Oy Mansikkalan Yritystalo
 Kiinteistö Oy Imatran Piikatu 14
 Kiinteistö Oy Imatran Tiilitehtaankatu 28
 Kiinteistö Oy Imatran Leipäkiventie 5
 Kiinteistö Oy Imatran Allas

Lisäksi Imatran Seudun Yritystilat Oy:n omistuksessa on 17 kustannuspaikkaa yhteensä n. 177.000 m². Yritystilayhtiön tehtävänä on paitsi hallinnoida, isännöidä, hoitaa ja rakentaa yritystiloja, niin myös osallistua kaupunkikonsernin elinkeinopolitiikkaan toteuttamalla tarvittavia yritystilahankkeita.

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.	Markkinaehtoinen tarjonta toimii yhtäältä uuden kysynnän ilmetessä ja toisaalta olevien yritysasiakkaiden tarpeiden tyydyttämisessä.	Uudet vuokrasopimukset	Päätyneitä 14 kpl ja uusia 17 kpl	●
		Yritystilojen käyttöaste >83 %	85,5%	●
	Einonkadun liiketilat ovat käytössä ja parantavat keskustan kaupallista- ja palvelutarjontaa. Napinkulman kehityskonsepti on luonnosuunnittelun osalta käynnistynyt.	Einonkadun sopimukset ja käyttöaste.	Liiketiloista 65 % varattu	●
		Napinkulman suunnittelutilanne.	Kaavoitus ja hankesuunnitteluvaihe	●

Avaintavoite: Hyvinvoinnin varmistaminen				
Strategia, pitkän aikavälin tavoitteet	Sitovat tavoitteet TA 2017	Mittari	Toteutuma 2017	
Teemme aktiivista yhteistyötä Eksoten kanssa, jotta yhteiset palveluprosessit kehittyvät edelleen.	Toimitilojen vuokrasopimukset osapuolten kesken on tehty.	Sopimukset.	Koskenlinkin, Koskikeskuksen ja Tietotalon osalta vuokrasopimukset on tehty.	
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.	Kiinteistöjen kehittämisselma toteutuu ja kiinteistömarkkinoita seurataan aktiivisesti myyntitilaisuuksien hyödyntämiseksi	Purkuohjelman toteutuminen ja markkinatilanneraportointi osavuositauksessa	Purkuohjelma toteutuu pienellä viiveellä yhtiöstä johtumattomista syistä.	

3. Toimitusjohtajan katsaus

Tappio on syönyt omaa pääomaa, joten omavaraisuusaste on laskenut. Uusien ja nykyisten vuokralaisten muutostöitä on tehty paljon, mikä näkyy myös käyttöasteen nousussa. River Plastin halli valmistui heinäkuussa. Samoin Einonkadun hanke on edennyt aikataulussaan. Investoinneille, joihin kuuluu myös Tiilitehtaankadun ja Alakadun kiinteistöjen liittyminen kaukolämpöön, saadaan vastaava tuotto liikevaihdon kasvuna tai säästönä. Käyttöasteeltaan haasteellisin on ollut hetkellä Muovikujan siporex halli. Merkittävä hanke vuonna 2017 oli Imatran Kylpylän allasosaston laajennus perustettavan Kiinteistö Oy Imatran altaan omistukseen. Allasosaston päävuokralaiseksi tulee Etelä-Karjalan kuntoutumissäätiö. Myös Imatran keskuskeittiön suunnittelu käynnistettiin loppuvuodesta. Päävuokralaiseksi tulee Saimaan tukipalvelut Oy.

4. Hallitus

8.8.2017 asti:
 Sinisalo Veikko, puheenjohtaja
 Heino Kaisa, jäsen
 Keskinen Aki, jäsen
 Nissinen Anne, jäsen
 Salo Markku, jäsen

8.8.2017 alkaen:

Matikainen Tommi, puheenjohtaja

Hämäläinen Veikko, varapuheenjohtaja

Saarimäki Erkki, jäsen

Pöyhönen Sari, jäsen

Partanen Jouko, jäsen

Mattila Heli, jäsen

Kuikka Tuija, jäsen

5. Henkilöstö

Yhtiöllä ei ole omaa henkilökuntaa.

6. Yhtiön talous (1000 €)

TULOSLASKELMA

	TA 2017	TP 2017	TP 2016	Muutos 2017/2016	
				1 000 €	%
Liikevaihto	4 890	4 981	4 753	229	4,8
Liikevaihto	4 887	4 980	4 752	228	4,8
Muut kiinteistön tuotot	2	1	1	0	25,9
Ostot					
Vastikkeet ja vuokrat	-27	-23	-24	1	-2,3
Henkilöstökulut	-11	-19	-12	-6	51,9
Palkat ja palkkio	-11	-19	-12	-6	51,9
Muut henkilösivukulut	0	0	0	0	
Poistot	-1 845	-1 961	-1 863	-98	5,2
Liiketoiminnan muut kulut	-3 278	-3 284	-3 211	-73	2,3
Liikevoitto/tappio	-272	-305	-357	52	-14,6
Rahoitustuotot ja -kulut	-568	-436	-428	-8	2,0
Muut korko- ja rahoitustotot	14	15	16	-1	-6,4
Muut korko- ja rahoituskulut	-582	-451	-443	-7	1,7
Voitto +/tappio ennen varauksia ja veroja	-840	-741	-785	44	-5,6
Voitto +/tappio ennen varauksia tilinpäätössiirtoja ja veroja	-840	-741	-785	44	-5,6
Tilikauden tulos	-840	-741	-785	44	-5,6
Tunnusluvut:					
Liiketulos -%	-5,6	-6,1	-7,5		
Rahoitustulos -%	20,6	24,5	22,7		

RAHOITUSLASKELMA

	TA 2017	TP 2017	TP 2016	Muutos 2017/2016	
				1 000 €	%
Liiketoiminnan rahavirta					
Liikevoitto	-272	-305	-358	53	-14,7
Oikaisut liikevoittoon (poistot)	1 845	1 961	1 863	98	5,3
Käyttöpääoman muutos	2 257	746	-1 419	2 165	-152,5
Maksetut korot ja maksut	-582	-451	-443	-8	1,7
Saadut korot	14	15	16	-1	-6,4
Liiketoiminnan rahavirta	3 262	1 965	-341	2 307	-675,7
Investointien rahavirta					
Investoinnit muihin sijoitukseen	-706	-678	-739	60	-8,1
Investoinnit käyttöomaisuuteen	-3 709	-6 508	-3 784	-2 724	72,0
Investointien rahavirta	-4 415	-7 186	-4 523	-2 664	58,9
Kassavirta ennen rahoitusta	-1 153	-5 221	-4 864	-357	7,3
Rahoituksen rahavirta					
Svop-rahastosijoitukset	270	2 010	160	1 850	1152,7
Pitkäaikaisten lainojen nostot	2 843	5 203	6 250	-1 047	-16,8
Pitkäaikaisten lainojen takaisinma	-2 043	-2 075	-1 630	-445	27,3
Maksullinen osakeanti	0	0	0	0	
Pitkäaikaisten lainasaam. Lis./väh.	83	83	83	0	0,0
Rahoituksen rahavirta	1 153	5 221	4 864	357	7,3
Kassavirta	0	0	0	1	

TASE	TP 2017	TP 2016	Muutos 2017/2016	
			1 000 €	%
V a s t a a v a a				
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet	709	897	-188	-21,0
Muut pitkäv.menot (muutostyöt)	709	897	-188	-21,0
Aineelliset hyödykkeet	49 849	45 102	4 748	10,5
Maa- ja vesialueet	3 926	3 926	0	0,0
Liittymismaksut	716	642	74	11,5
Rakennukset ja rakennelmat	41 922	38 677	3 245	8,4
Koneet ja kalusto	50	30	20	65,9
Muut aineelliset hyödykkeet	119	75	45	60,3
Muutostyöt	54	73	-19	-25,6
Keskenkäydyt rakennukset	3 062	1 679	1 383	82,3
Sijoitukset	4 388	3 805	584	15,3
Osakkeet ja Osuudet	3 044	2 366	678	28,7
Konserniaktiiva	117	129	-12	-9,1
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	1 227	1 310	-83	-6,3
Vaihtuvat vastaavat				
Lyhytaikaiset saamiset	3 025	3 068	-43	-1,4
Saamiset konserniyrityksiltä	2 467	2 442	25	1,0
Siirtosaamiset	0	448	-448	-100,0
Myyntisaamiset	151	132	19	14,2
Muut saamiset	408	46	362	796,6
VASTAAVAA YHTEENSÄ	57 972	52 872	5 100	9,6
V a s t a t t a v a a				
Oma pääoma	11 018	9 749	1 270	13,0
Osakepääoma	530	530	0	0,0
Rakennusrahasto	683	683	0	0,0
Lainanlyhennysrahasto		0	0	
Svop-rahasto	16 451	14 681	1 770	12,1
Edellisten tilikausien voitto/tapp	-6 305	-5 520	-785	14,2
Tilikauden voitto/tappio	-741	-785	44	-5,6
Vähemmistöosuudet	400	160	240	150,1
Vieras pääoma	46 953	43 123	3 831	8,9
Pitkäaikainen vieras pääoma	42 377	39 319	3 058	7,8
Lainat rahoituslaitoksilta	42 127	39 069	3 058	7,8
Pääomalainat	250	250	0	0,0
Lyhytaikainen vieras pääoma	4 576	3 804	773	20,3
Lainat rahalaitoksilta	2 214	2 144	70	3,3
Saadut ennakot	172	158	14	8,7
Ostovelat	652	1 296	-644	-49,7
Siirtovelat	103	205	-102	-49,7
Muut lyhytaikaiset velat	1 435	0	1 435	
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	57 972	52 872	5 100	9,6
Tunnusluvut:				
Omavaraisuusaste	19,6	19,1		