

Osavuositarkastus II/2024 Kaupunki ja tytäryhteisöt, ja konserniraportti 8/2024

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 401
457/02.02.2024

Valmistelija

Talusojohtaja Mikko Tornikoski, taloussuunnittelija Minna Ojatalo, controller Jenni Sinkkonen, henkilöstöjohtaja Anette Törmänen-Lindqvist ja palvelussuhdepäällikkö Riikka Parkas-Tieva

Kaupunki ja liikelaitos

Käyttötalous

Tammi-elokuun kaupungin ja liikelaitoksen toimintakatteeksi muodostui -85,4 miljoonaa euroa.

Toimintatuotot päättyivät 25,6 miljoonaan euroon. Edelliseen vuoteen verrattuna toimintatuotot kasvoivat 9,7 %. Kasvua näkyy muun muassa vesi- ja jätevesimaksuissa, että rakennusvalvonnan ja rakennustarkastuksen maksuissa. Myös valtion hanketuet ja avustukset ovat edellistä vuotta korkeammalla tasolla. Lisäksi kaupungin vuokra tulot ovat kehittyneet aikaisempaa vuotta paremmin.

Toimintakulut päättyivät vastaavasti 111,2 miljoonaan euroon. Ne kasvoivat edellisen vuoden vastaavasta ajankohdasta 3,3 %. Kulujen kasvulla vaikuttaa erityisesti kevään 2023 palkkaratkaisut. Myös alkuvuodesta 2024 erityisesti sijaisjärjestelyt ovat nostaneet henkilöstömenoja. Henkilöstökulujen odotetaan myös kuluvana vuonna ylittävän talousarvion tavoitteet, etenkin varhaiskasvatuksessa ja opetuksessa. Viime vuoteen verrattuna kustannusten nousua on myös kaikissa muissa kustannusryhmissä. Syksyn aikana mahdollisia lisämäärärahoja on odotettavissa henkilöstökulujen, lomapalkkavelan, työterveyshuollon, työllisyyden sakkomaksujen, että takausvastuiden realisoitumisen johdosta. Lisämäärärahatarpeet tarkentuvat toimintakulujen osalta vielä syys-lokakuun aikana.

Tulojen ja menojen kehitykseen yritetään vaikuttaa 19.2.2024 kaupunginhallituksen käynnistämällä talousohjelmalla. Toimenpiteet painottuvat kuitenkin pääsoin vuosiin 2025 ja 2026, ja kuluvan vuoden osuus jää pieneksi. Säästöillä, odotettuja paremmilla verokertymillä ja mm. korkokulujen alittumisilla voidaan kattaa mahdollisesti kokonaan tai osittain tunnistetut lisämäärärahatarpeet.

Tammi-elokuun verontilitykset olivat yhteensä 79,8 miljoonaa euroa ja valtionosuudet 17,2 miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä 2,6 miljoonaa euroa.

Vuosikatteeksi muodostui 14,1 miljoonaa euroa, ja se laski edellisestä vuodesta vuosikate -46,3 %. Vuosikate kattoi poistot ja arvonalentumiset 126,6 prosenttisesti. Edellisen vuoden lukujen vertailtavuuteen vaikuttaa osittain vuoden 2023 maksetut verohännät.

Kaupungin ja liikelaitoksen tammi-elokuun tulos ennen muutoseriä oli 3,0 miljoonaa euroa ja tilikauden ylijäämä oli yhteensä 3,2 miljoonaa euroa. Edellisiin vuoteen verrattuna alkuvuoden tilikauden ylijäämä laski noin -13,0 miljoonaa euroa.

Elokuu taloustilanne näyttäytyy vielä vuokrien ja liikelaitoksen laskutuksista johtuen todellista positiivisempänä. Tämän hetken tilinpäätösennuste mahdollista syksyn lisämäärä-rahatarpeista riippuen on noin -6,5-7,5 miljoonan euron välillä. Elokuun taloustilanteen perusteella kaupungin talous jatkuu vaikeana.

Tase, rahoituslaskelma ja investoinnit

Taseen loppusumma elokuun lopussa oli 512,9 miljoonaa euroa. Taseen vastaavaa puolen muutokset koskivat lähinnä pysyvien vastaavien arvonalentumia, sekä ennakkomaksuja että keskeneräisiä hankintoja. Vaihtuvissa vastaavissa muutokset liittyivät pääosin kassan ja saatavien muutoksiin. Rahat ja pankkisaamiset elokuun lopussa olivat 33,3 miljoonaa euroa.

Vastattavaa puolen oma pääoma kasvoi tuloksesta johtuen 202,0 miljoonaan euroon. Vierasta pääomaa raportointi hetkellä oli yhteensä 278,4 miljoonaa euroa.

Rahoituslaskeman osalta varsinaisen toiminnan ja investointien nettorahavirta oli -9,7 miljoonaa euroa. Käyttöomaisuus investointimenot tammi-elokuussa olivat yhteensä 24,1 miljoonaa euroa ja tulot vastaavasti 1,2 miljoonaa euroa. Tammi-elokuun keskeisimmät investointimenot koskivat Donnerska / KSG:n saneerausta, Puntusrannan ja Santahaan laskuajan putkituksia, Länsipuiston koulun remonttia, Taidetalo Renlundin pihatöitä, Pitkänsillankadun parannusta sekä Kokkolan Urheilupuisto Oy:n pääomittamista.

Rahoitustoiminnan nettokassavirta oli 16,5 miljoonaa euroa. Kassavarojen muutos elokuun lopussa oli 6,8 miljoonaa euroa.

Investointien tulorahoitus elokuussa oli 58,5 % ja kassanriittävyys 59 päivää. Omavaraisuusaste oli 45,2 % ja lainakanta 255,8 miljoonaa euroa.

Konserni

Kaupunkikonsernin elokuun tulos päättyi 9,6 miljoonaan euroon ja ylijäämä 9,0 miljoonaan euroon. Vuosikate oli 33,4 miljoonaa euroa

ja se kattoi poistot 140,5 prosenttisesti. Toimintakate oli negatiivinen -65,3 miljoonaa euroa.

Kaupunkikonsernin tulos heikkeni edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden 18,5 miljoonaa euroa. Tuloksen heikkeneminen johtui pääasiassa verotulojen ja valtionosuuksien pienentymisestä.

Kaupunkikonsernin omavaraisuusaste oli elokuussa 46,0 prosenttia ja suhteellinen velkaantuneisuus 236,4 prosenttia. Konsernin lainakanta päättyi elokuun lopussa 438,6 miljoonaan euroon. Viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna lainakanta kasvoi 31,8 miljoonaa euroa.

Heinäkuun toiminnan ja investointien rahavirta oli konsernissa negatiivinen -26,3 miljoonaa euroa ja rahoituksen rahavirta positiivinen 40,2 miljoonaa euroa. Investointimenot olivat elokuussa 59,2 miljoonaa euroa, joka on 35,2 miljoonaa euroa enemmän edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Konsernin rahavarat olivat heinäkuun lopussa 74,2 miljoonaa euroa.

Liite A Osavuosisikatsaus II/2024 / Kaupunki
Liite B Osavuosisikatsaus II/2024 / Tytäryhteisöt
Liite C Osavuosisikatsaus II/2024 / Henkilöstö
Liite D Konserniraportti 8/2024

Tytäryhteisöt

Kiinteistöyhteisöt

Kiinteistöyhtiöiden vuokrausasteet ovat pysyneet keskimääräisesti hyvällä tasolla, sillä talouden epävarmuus ja Kokkolan alueen kiristynyt asuntotilanne on lisännyt vuokra-asuntojen kysyntää. Asuntojen vuokrausasteen odotetaan pysyvän korkealla tasolla myös jatkossa. Kiristynyt taloudellinen tilanne näkyy kuitenkin edelleen yhtiöiden toiminnassa, ja kiinteistöyhtiöitä rasittaa erityisesti kustannusten nousu ja korkeat korkokustannukset. Elokussa yhtiöiden yhteenlaskettu tulos oli vielä positiivinen 0,8 miljoonaa euroa, mutta tuloksen odotetaan painuvan lähelle nollaa loppuvuonna.

Vieras pääoma kasvoi vuoden 2023 tilinpäätöksestä 10,9 miljoonaa euroa johtuen pääasiassa Kokkolan Urheilupuiston investointihankkeen etenemisestä. Myös muiden yhtiöiden lainanottotarve kasvaa, koska heikentynyt tuloksentelekyky ei riitä kattamaan kaikkia vuosikorjauksia ja investointeja. Suhteellinen velkaantuneisuus oli elokuussa 400,7 prosenttia ja omavaraisuusaste 45,3 prosenttia.

Muita isoja investointeja on meneillään Kiinteistö Oy Snellmannilla, jossa Musiikkikeskuksen on tarkoitus valmistua vuoden 2024 aikana. Myös Kokkolan Vuokra Asunnot Oy on aloittanut uuden kiinteistökohteen rakentamisen suunnittelun. Suurten yksittäisten investointien lisäksi yhtiöllä on meneillään vuosikorjaus- ja perusparannushankkeita.

Kiinteistöyhtiöiden raportoimissa riskeissä painottuvat erityisesti operatiiviset riskit, joista merkittävimpiä ovat vuokrausasteen lasku ja korjausvelan kasvu. Näihin riskeihin pyritään vastaamaan muun muassa tilojen kehittämisen ja kiinteistöjen salkutuksen avulla. Myös suunnitelmallisella korjaamisella pyritään hallitsemaan korjausvelan kasvua.

Liiketoimintayhteisöt

Liiketoimintayhtiöiden liikevaihto oli elokuun lopussa 84,7 miljoonaa euroa ja tilikauden tulos 4,8 miljoonaa euroa. Liikevaihto laski edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna 3,0 miljoonaa euroa ja liiketulos 3,7 miljoonaa euroa. Liiketoimintayhtiöiden tuloskehityksen odotetaan kuitenkin olevan positiivinen vuonna 2024, vaikka tulos jäänee kokonaisuutena tarkasteltuna alle talousarviotavoitteen. Liiketoimintayhtiöiden keskimääräinen liikevoittoprosentti oli elokuussa 6,6 prosenttia, joka jää myös alle talousarviotavoitteen.

Heikentyneeseen liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vaikuttaa muun muassa se, että edellinen vuosi oli poikkeuksellisen hyvä Kokkolan Energia -konsernissa. Vuoden toisessa osavuosikatsauksessa talouden haasteet näkyvät edelleen liiketoimintayhtiöiden toiminnassa ja esimerkiksi merkittävä kustannusten nousu ja korkojen pysyminen korkealla vaikuttavat heikentävästi yhtiöiden tuloksentekokykyyn.

Liiketoimintayhtiöiden keskimääräinen suhteellinen velkaantuneisuus oli 129,8 prosenttia ja omavaraisuusaste 45,9 prosenttia. Liiketoimintayhtiöihin kohdistuu merkittäviä investointipaineita, joka voi tulevaisuudessa lisätä yhtiöiden lainanottotarvetta ja siten kasvattaa suhteellista velkaantuneisuutta ja heikentää omavaraisuusastetta. Sijoitetun pääoman tuotto prosentti oli elokuussa keskimäärin 1,8 prosenttia, joka on edelleen heikolla tasolla ja tavoitetasoa huomattavasti alhaisempi.

Elokuussa liiketoimintayhtiöiden riskianalyyssissa nousi esille erityisesti operatiiviset riskit, jotka liittyivät pääasiassa operatiivisten toimintojen toimintahäiriöihin ja niistä aiheutuviin seurauksiin. Liiketoimintayhtiöiden tunnistamissa taloudellisissa riskeissä näkyy edelleen vallitseva maailmantalouden tilanne sekä kasvaneiden kustannusten ja korkeiden korkojen vaikutukset yhtiöiden maksukykyyn. Strategiset riskit liittyvät puolestaan investointien toteutumiseen, geopoliittiseen maailmantilanteeseen sekä toimintaympäristön uudistumiseen.

Palvelut ja neuvonta -yhteistöt

Palvelut ja neuvonta -yhteisöjen tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa ja niiden toimintaa mitataankin taloudellisten mittareiden sijaan esimerkiksi kävijämäärien ja asiakastytytyväisyyden avulla.

Palvelut ja neuvonta -yhteisöjen haasteena on viime vuosina ollut toimintaympäristössä tapahtuvat muutokset muun muassa pandemian, Ukrainan kriisin ja yleisesti kiristyneen taloustilanteen seurauksena. Kävijämäärät ovat laskeneet ja kustannukset ovat nousseet, mikä aiheuttaa haasteita yhteisöjen taloudelliseen tilanteeseen. Osa yhteisöistä onkin tehnyt vuoden aikana toimenpiteitä talouden tasapainottamiseksi, jonka seurauksena taloutta on saatu oikaistua jo hieman tänä vuonna.

Palvelut ja neuvonta -yhteisöjen merkittävimmät riskit painottuvat operatiivisiin ja taloudellisiin riskeihin. Taloudellisissa riskeissä nousee vahvasti esille rahoituksen epävarmuus. Operatiivisia riskejä on tunnistettu eniten, ja ne liittyvät pääasiassa toimitilojen ja kiinteistöjen kuntoon sekä henkilöstöön. Vahinkoriskeiksi on tunnistettu muun muassa pandemiat ja niiden seurausvaikutukset

Kaupungin tytäryhteisöjen toimintaa on kuvattu lisää liitessä B.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää osavuosisikatsauksen II/2024 ja konserniraportin 8/2024 valtuustolle tiedoksi.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.