



# **1. osavuosisikatsaus 2025**

## **Tytäryhteisöt**

**huhtikuu 2025**

Kaupunginhallitus 26.5.2025



# Sisällysluettelo

|     |                                                                 |    |
|-----|-----------------------------------------------------------------|----|
| 1   | Johdanto .....                                                  | 4  |
| 1.1 | Kaupungin omistajaohjaus.....                                   | 4  |
| 1.2 | Raportointi.....                                                | 4  |
| 1.3 | Omistajapoliittiset linjaukset.....                             | 4  |
| 2   | Olennaiset tapahtumat konsernirakenteessa .....                 | 5  |
| 2.1 | Kuluvan vuoden keskeiset tapahtumat.....                        | 5  |
| 3   | Kokkolan kaupungin tytäryhteisöjen omistukset.....              | 5  |
| 3.1 | Konsernirakenne 30.4.2025.....                                  | 6  |
| 4   | Konserniyhteisöjen toiminta, talous, tavoitteet ja riskit ..... | 6  |
| 4.1 | Kiinteistöyhteisöt.....                                         | 7  |
| 4.2 | Liiketoimintayhteisöt .....                                     | 10 |
| 4.3 | Palvelut ja neuvonta –yhteisöt.....                             | 13 |

# 1 Johdanto

Kaupungin omistajapolitiikka on johtamisen väline, joka osaltaan luo puitteet kaupungin menestykselliselle toiminnalle. Kaupungin omistajapolitiikan tavoitteena on turvata kaupungin pitkäjänteinen toiminta ja varmistaa kaupungin pääoman käyttöön sekä omaisuuden hankintaan ja hoitoon liittyvä päätöksenteon systemaattisuus, pitkäjänteisyys ja tehokkuus.

Valtuuston tulee kuntalain 14 §:n mukaan päättää konserniohjeesta, jolla luodaan puitteet ensisijaisesti kaupunkikonserniin kuuluvien yhteisöjen omistajaohjaukselle kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Ohjetta noudatetaan soveltuvin osin myös osakkuusyhteisöjen ja kuntayhtymien omistajaohjauksessa. Konserniohjeella yhdenmukaistetaan menettelytapoja sekä tehostetaan kuntakonsernin johtamisen edellytyksiä siten, että kuntakonsernia voidaan johtaa kokonaisuutena yhtenäisin periaattein ja kunnan kokonaisuus huomioon ottaen. Konserniohjeella pyritään yhteisöjen ohjauksen yhtenäistämiseen, toiminnan läpinäkyvyyden lisäämiseen, kaupungin yhteisöstä saaman tiedon laadun parantamiseen ja tiedonkulun tehostamiseen.

## 1.1 Kaupungin omistajaohjaus

Omistajaohjaus on kaupunkistrategiaan, omistajapolitiikkaan ja kaupungin tavoitteisiin perustuva tytär- ja osakkuusyhteisöjen sekä yhteistoimintaorganisaatioiden johtoon ja päätöksentekoon kohdistuvaa omistajan ohjausta. Ensisijaisena tavoitteena on kaupungin omistamien yhteisöjen kehittäminen, omistaja-arvon pitkäjänteisen kasvun tukeminen ja yhteisöjen kilpailukykyyn turvaaminen siltä osin, kuin siihen voidaan vaikuttaa. Omistajaohjauksella huolehditaan siitä, että tytäryhteisöjen hallitusten toiminnassa otetaan huomioon kaupunkikonsernin kokonaisuus. Kokkolan kaupungin omistajapolitiittiset tavoitteet määritellään tarkemmin valtuuston päättämässä Kokkolan kaupungin omistajapolitiittisissa linjauksissa.

## 1.2 Raportointi

Kaupunkikonserniin kuuluvien yhteisöjen tulee raportoida toiminnastaan konsernijohtolle seuraavasti:

Osavuosisikatsaus ajalta 1.1. – 30.4. tulee toimittaa 15.5 mennessä. Osavuosisikatsaus ajalta 1.1. – 31.8. tulee toimittaa 15.9. mennessä. Osavuosisikatsauksen tulee noudattaa erillistä omistajakorttipohjaista raportointimallia. Lisäksi yhteisöjen tulee toimittaa tilinpäätöksen valmistumisen jälkeen tilinpäätösasiakirjat käsittäen tuloslaskelman, taseen, tuloslaskelman ja taseen liitetiedot, talousarvion toteumavertailun, toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen. Tämän lisäksi yhteisöjen tulee ennen kunkin tilivuoden alkua toimittaa konsernijohtolle alkavaa tilivuotta koskeva talousarvio. Tilivuoden aikana talousarvioon tehtävistä olennaisista muutoksista tulee raportoida konsernijohtolle.

Konserniyhteisöjen hallitukset ja toimitusjohtajat vastaavat niiden sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä ja tuloksellisuudesta. Konserniyhteisöt raportoivat konsernijohtolle sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä ja tuloksellisuudesta sekä merkittävien riskien hallinnasta konserniohjeen mukaisesti osana toiminnan ja talouden seurantaa ja raportointia.

## 1.3 Omistajapolitiittiset linjaukset

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Kokkolan kaupungin omistajapolitiittisten linjausten ja konserniohjeen päivittämisen kokouksessaan 12.12.2022 § 119. Päivityksessä konserniohje yhdistettiin osaksi omistajapolitiittisia linjauksia ja päätettiin siirtyä salkkukohtaisen raportoinnin sijaan yhtiökohtaiseen raportointiin. Yhtiökohtainen raportointi perustuu yhtiöille tehtäviin omistajakortteihin, joissa määritellään yhtiöiden strategiset tavoitteet, omistuksen tahtotila sekä mittarit, joilla yhtiön toimintaa mitataan. Omistajakortit laaditaan valtuustokaudelle, ja niiden välitarkastelu tehdään valtuustokauden aikana. Omistaja voi myös erillisellä päätöksellä päivittää omistajakorttia. Omistajakorttien päivittämisestä vastaa konserni- ja kaupunkikehitysjäosto.

Konserni- ja kaupunkikehitysjäosto hyväksyi kaikkien tytäryhteisöjen omistajakortit vuoden 2023 ja alkuvuoden 2024 aikana. Kaupungin vuoden 2024 talousarviossa tytäryhteisöjen tavoitteet asetettiin omistajakorttien mukaisesti ja yhteisöjen tavoitteiden toteutumista raportoitiin ensimmäistä kertaa omistajakorttien mukaisesti vuoden 2024 ensimmäisessä osavuosisikatsauksessa. Tytäryhteisöt ryhmitellään edelleen niiden toiminnan ja merkittävyyden mukaan

kiinteistöyhteisöihin, liiketoimintayhteisöihin ja palvelut ja neuvonta -yhteisöihin. Ryhmitys selkiyttää omistuksen tavoitteita ja terävöittää riskien analysointia.

Kiinteistöyhteisöihin luetaan asumisen-, palvelutoiminnan- ja teollisuudenkiinteistöt. Liiketoimintayhteisöt sisältävät yhtiöt, jotka toimivat liiketaloudellisin periaattein. Palvelut ja neuvonta -yhteisöjä puolestaan ovat ne yhteisöt, jotka toimivat pääosin julkisella rahoituksella.

## **2 Olennaiset tapahtumat konsernirakenteessa**

### **2.1 Kuluvan vuoden keskeiset tapahtumat**

Alku vuoden tammi-huhtikuun välisenä aikana ei tapahtunut konsernirakennetta koskevia muutoksia. Kaupungin hallitus päätti kuitenkin kokouksessaan 17.03.2025 § 116, että kaupunki ostaa Kiinteistö Oy Kälviän Virastotalon KELA:n osakkeet tasearvolla 19 000 euroa. Osakkeiden maksaminen siirto tapahtuu kuitenkin touko-kesäkuun taitteessa, ja näin olleen tämä ei vielä 1. osavuositarkastuksessa heijastu konsernirakenteessa.

Kokkolan-Linja-autoasemakiinteistö Oy on vielä yhteisönä osavuositarkastuksen kirjoittamishetkellä kesken, mutta yhtiö puretaan vielä kuluvan vuoden aikana ja tulee poistumaan konsernirakenteesta.

Tammi-huhtikuun aikana ei tapahtunut muita olennaisia muutoksia konsernirakenteessa.

## **3 Kokkolan kaupungin tytäryhteisöjen omistukset**

Kaupunkikonserni muodostuu kaupungista emoyhteisönä ja sen tytäryhteisöistä, joissa kaupunki käyttää määräysvaltaa yli 50 % omistusosuudella. Lisäksi kaupunki käyttää puhevaltaa osakkuusyhteisöissä, joissa sillä on 20 – 50 % omistusosuus. Kokkolan kaupungilla on oman organisaation ja siihen sisältyvien liikelaitosten lisäksi tytäryhteisöjä, joiden joukossa on osakeyhtiöitä, säätiöitä ja kuntayhtymiä. Kaupunki on osakkaana myös eri osakkuusyhteisöissä (muuna myös yhtymien osuuksia eri yhtymässä).

### 3.1 Konsernirakenne 30.4.2025

| KOKKOLAN KAUPUNKI                            |          |                                                        |         |
|----------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------|---------|
| Tytäryhteisöt                                |          | Kuntayhtymät                                           |         |
| <b>Kiinteistö- ja asuntoyhteisöt</b>         |          | <b>Tytäryhtiö asemassa olevat</b>                      |         |
| Asunto Oy Lohtajan Hakapuisto                | 61,41 %  | Keski-Pohjanmaan liitto                                | 68,21 % |
| Kiinteistö Oy Kokkolan Innogate              | 61,21 %  | * Kiinteistö Oy Kokkolan Säästötori                    |         |
| Kiinteistö Oy Kokkolan Snellman              | 100,00 % |                                                        |         |
| Kiinteistö Oy Kälviän virastotalo            | 91,27 %  | <b>Muut</b>                                            |         |
| Kiinteistö Oy Pikkuruukki                    | 100,00 % | Keski-Pohjanmaan koulutusyhtymä                        | 49,08 % |
| Kiinteistö Oy Tankkari                       | 98,59 %  | Kvarnen samkommun                                      | 19,05 % |
| Kokkolan Urheilupuisto Oy                    | 100,00 % | Optima samkommun                                       | 13,62 % |
| Kokkolan Vuokra Asunnot Oy                   | 100,00 % | Svenska Österbottens förbund för utbildning och kultur | 2,25 %  |
| <b>Muut yhtiöt</b>                           |          | <b>Osakkuusyhteisöt</b>                                |         |
| Koivuhaan Palvelukeskus Oy                   | 100,00 % | Asunto Oy Kirkkovainio                                 | 15,53 % |
| Kokkolan Talohoito Oy                        | 100,00 % | Centria-ammattikorkeakoulu Oy                          | 27,16 % |
| KIP Infra Oy                                 | 100,00 % | Ekorosk Oy                                             | 36,86 % |
| * KIP Service Oy                             | 54,00 %  | Kiinteistö Oy Kokkolan Kampus                          | 25,00 % |
| * Kiinteistö Oy Kokkolan AH Park             | 70,30 %  | Kiinteistö Oy Kokkolan Palvelutalo                     | 21,38 % |
| * Kiinteistö Oy Kokkolan Alu-Boat Park       | 60,00 %  | Kiinteistö Oy Kruunupyyn lentohalli                    | 44,57 % |
| * Kiinteistö Oy Kokkolan Marin Park          | 60,00 %  | Kokkolan Satama Oy (konserni)                          |         |
| Kokkolan Matkailu Oy                         | 99,93 %  | * Kiinteistö Oy Port Handling                          | 39,40 % |
| Nuorisokeskus Villa Elba Oy                  | 100,00 % | Kiinteistö Oy Sokojan Kylätalo                         | 30,00 % |
| Kokkolanseudun Kehitys Oy                    | 93,00 %  | Kokkolan Linja-autoasemakiinteistö Oy                  | 26,81 % |
| Kokkolan Energia Oy                          | 100,00 % | KIP Infra Oy (konserni)                                |         |
| * Kokkolan Energiaverkot Oy                  | 100,00 % | * Kokkolan Teollisuusvesi                              | 35,00 % |
| * Kokkolan Voima Oy                          | 100,00 % | Kokko-Pesu Oy                                          | 49,94 % |
| Kokkolan Satama Oy                           | 100,00 % | Kälviän Liiketalo Oy                                   | 32,92 % |
| * Silverstone Bay Logistics                  | 100,00 % | Pohjanmaan Biokaasu Oy                                 | 27,31 % |
| Työplus Yhtiöt Oy                            | 78,47 %  | Kokkolan Energia Oy (konserni)                         |         |
| * Työplus Oy                                 | 100,00 % | * Naps Solar Oy                                        | 20,40 % |
| <b>Säätiöt ja yhdistykset</b>                |          |                                                        |         |
| Kokkolan Kaupunginteatterin Kannatusyhdistys |          |                                                        |         |
| Pohjoismainen Taidekoulusäätiö               |          |                                                        |         |

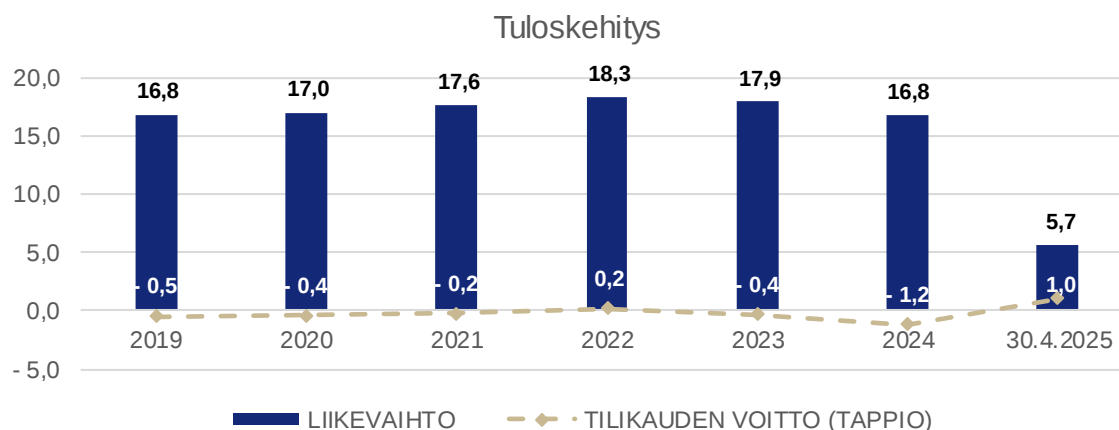
## 4 Konserniyhteisöjen toiminta, talous, tavoitteet ja riskit

Kiinteistöyhteisöjen, liiketoimintayhteisöjen sekä palvelut ja neuvonta -yhteisöjen toiminnasta, taloudesta ja keskeisimmistä riskeistä on laadittu ryhmittelyn mukaiset yhteenvedot. Lisäksi osavuositarkastuksessa raportoidaan omistajakorttien mukaisten yhteisökohtaisten tavoitteiden toteumat osavuositarkastuksen laadintahetkellä.

## 4.1 Kiinteistöyhteisöt

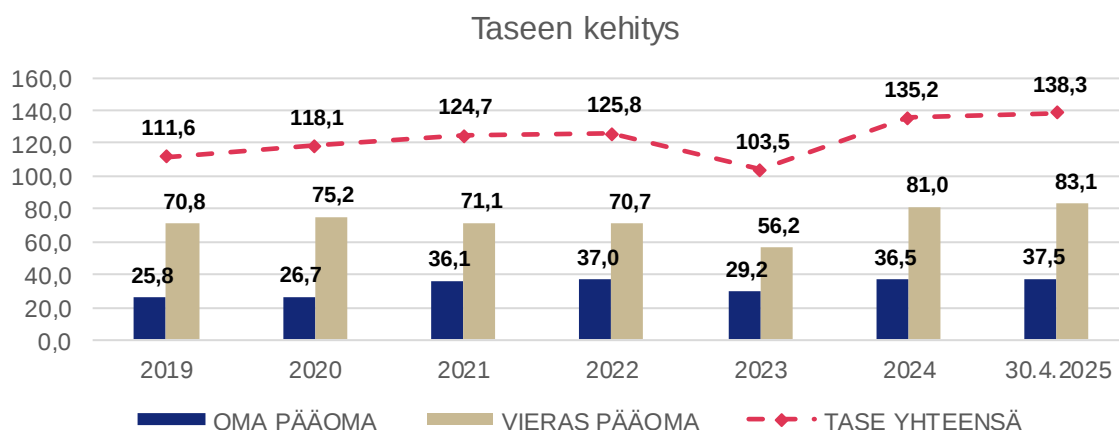
# KIINTEISTÖT

### Tuloksen ja taseen kehitys



Kaupunkikonsernin kiinteistöyhtiöiden liikevaihto oli huhtikuun lopun tilanteessa 5,7 miljoonaa euroa ja tilikauden tulos 1,0 miljoonaa euroa. Kiinteistöyhtiöiden vuokrausasteet ovat pysyneet keskimääräisesti hyvällä tasolla, yksittäisiä palvelukiinteistöjä lukuunottamatta. Talouden epävarmuus ja Kokkolan alueen kiristynyt asuntotilanne on lisännyt vuokra-asuntojen kysyntää. Asuntojen vuokrausasteen odotetaan pysyvän korkealla tasolla myös jatkossa, mutta teollisuuskiinteistöjen vuokrausasteet ovat hieman heikentyneet (esim. Innogate).

Edellinen vuosi oli kiinteistöyhtiöillä haasteellinen, mutta yleinen korkojen lasku on tuonut hieman helpotusta yhtiöiden taloudelliseen tilanteeseen. Korkojen kehityksen epävarmuus luo kuitenkin yhtiöille haasteita. Korkojen nousujen vuoksi taloutta on jouduttu sopeuttamaan yhtiöissä korjausten kustannuksella. Suurin osa kiinteistöyhtiöistä pyrkii nollatulokseen ja huhtikuussa yhtiöiden yhteenlaskettu tulos oli vielä kokonaisuudessaan kuitenkin ylijäämäinen.



Kiinteistöyhtiöiden taseen loppusumma oli huhtikuussa 138,3 miljoonaa euroa, josta vierasta pääomaa oli yhteensä 83,1 miljoonaa euroa. Vieras pääoma kasvoi vuoden 2024 tilinpäätöksestä 2,1 miljoonaa euroa. Suhteellinen velkaantuneisuus oli huhtikuussa keskimäärin 488,5 prosenttia, kun se vuonna 2024 tilinpäätöshetkellä oli 482 prosenttia. Vieraan pääoman kasvu johtuu pääasiassa Kokkolan Urheilupuiston investointihankkeen etenemisestä. Myös muiden yhtiöiden lainanottotarve kasvaa, koska heikentynyt tuloksentekokyky ei riitä kattamaan kaikkia vuosikorjauksia ja investointeja.

Oma pääoma kasvoi vuoden 2024 tilinpäätöksestä noin 1,0 miljoonaa euroa. Kiinteistöyhtiöiden keskimääräinen omavaraisuusaste oli 39,9 prosenttia.

Pysyvät vastaavat olivat huhtikuussa 115,9 miljoonaa euroa ja vaihtuvat vastaavat puolestaan 22,4 miljoonaa euroa. Kokkolan Urheilupuisto Oy:n hanke eteen suunnitellusti ja suurten yksittäisten investointien lisäksi yhtiöillä on meneillään vuosikorjaus- ja perusparannushankkeita. Kokkolan Vuokra Asunnot Oy on juuri käynnistänyt Katariinankatu 17 peruskorjauksen, jonka valmistuttua odotetaan vuokrausasteen kanta-Kokkolassa nousevan - kohde on ollut pitkään vajaa-asutettu. Lisäksi käynnissä on jo 2024 käynnistynyt Vidnäsinkatu 4-6 peruskorjaushanke.

## Yhteisökohtaiset tavoitteet

### Asunto Oy Lohtajan Hakapuisto

|                |                                  |                   |
|----------------|----------------------------------|-------------------|
| Vuokrausaste % | Kiinteistön kunto asteikolla 1-5 | Tiliakauden tulos |
| <b>100 %</b>   | <b>4,0</b>                       | <b>923 €</b>      |
| Tavoite: 100 % | Tavoite: 4                       | Tavoite: 0 €      |

### Kiinteistö Oy Kokkolan Innogate

|                    |                                  |                               |
|--------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Vuokrausaste %     | Kiinteistön kunto asteikolla 1-5 | Suhteellinen velkaantuneisuus |
| <b>75 %</b>        | <b>4,0</b>                       | <b>276 %</b>                  |
| Tavoite: Väh. 95 % | Tavoite: Yli 4                   | Tavoite: Alle 200 %           |

### Kiinteistö Oy Kokkolan Pikkuruukki

|                     |                                  |  |
|---------------------|----------------------------------|--|
| Tilikauden ylijäämä | Kiinteistön kunto asteikolla 1-5 |  |
| <b>6 281 €</b>      | <b>4,0</b>                       |  |
| Tavoite: Yli 0 €    | Tavoite: Yli 4                   |  |

### Kiinteistö Oy Kokkolan Snellman

|                        |                                  |                                             |
|------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|
| Tilojen vuokrausaste % | Kiinteistön kunto asteikolla 1-5 | Musiikkikeskushankkeen kustannusten toteuma |
| <b>100 %</b>           | <b>4,5</b>                       | <b>8 301 488 €</b>                          |
| Tavoite: 90 %          | Tavoite: Yli 4                   | Tavoite: 8 220 000 €                        |

### Kiinteistö Oy Tankkari

|                |                     |                                   |
|----------------|---------------------|-----------------------------------|
| Vuokrausaste % | Tilikauden ylijäämä | Asukastyytyväisyys asteikolla 1-5 |
| <b>95 %</b>    | <b>964 818 €</b>    | <b>3,9</b>                        |
| Tavoite: 90 %  | Tavoite: Yli 0 €    | Tavoite: Yli 4                    |

### Koivuhaan Palvelukeskus Oy

|                |                               |                                          |
|----------------|-------------------------------|------------------------------------------|
| Vuokrausaste % | Suhteellinen velkaantuneisuus | Kiinteistössä olevien työpaikkojen määrä |
| <b>96 %</b>    | <b>253 %</b>                  | <b>300</b>                               |
| Tavoite: 95 %  | Tavoite: 250 %                | Tavoite: 250 kpl                         |

### Kiinteistö Oy Kälviän Virastotalo

|                                  |                   |  |
|----------------------------------|-------------------|--|
| Kiinteistön kunto asteikolla 1-5 | Hoitovastikejäämä |  |
| <b>4,0</b>                       | <b>24 121 €</b>   |  |
| Tavoite: 4                       | Tavoite: > 0 €    |  |

### Kokkolan Vuokra Asunnot Oy

|                |                            |                                    |
|----------------|----------------------------|------------------------------------|
| Vuokrausaste % | Maksuvalmius (Quick ratio) | Asiakastyytyväisyys asteikolla 1-5 |
| <b>93 %</b>    | <b>2,15</b>                | <b>3,7</b>                         |
| Tavoite: 95 %  | Tavoite: > 1               | Tavoite: 4                         |

### Kokkolan Urheilupuisto Oy

|                                             |                                          |                                                       |
|---------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Hanke toteutuu asetetun budjetin mukaisesti | Hanke toteutuu asetetussa aikataulussa   | Hanke saavuttaa sille asetetut tavoitteet             |
| <b>29 891 534 €</b>                         | <b>Rakentaminen pääosin aikataulussa</b> | <b>TAS1 ja TAS2 käynnissä suunnitellusti</b>          |
| Tavoite: 74,9 milj. €                       | Tavoite: Valmis 2026                     | Tavoite: KAS1, KAS2 ja KAS3 suunnitelmien mukaisesti. |

## Riskit

|                |   |   |   |   |   |
|----------------|---|---|---|---|---|
| Todennäköisyys |   |   |   |   |   |
|                |   |   |   |   |   |
|                |   |   | 2 | 1 |   |
|                |   | 2 | 4 | 1 |   |
|                |   | 2 | 1 | 1 | 1 |
|                | 4 |   |   |   |   |
| Seuraus        |   |   |   |   |   |

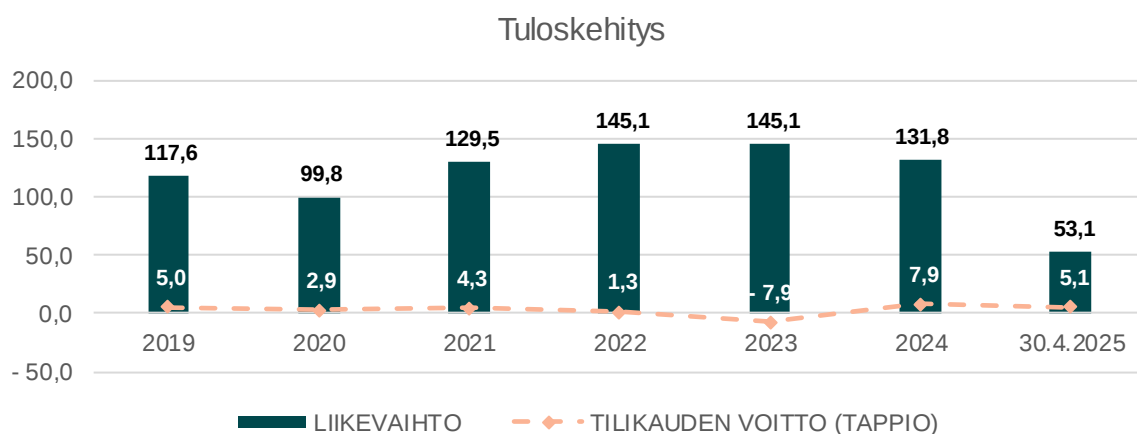
Kiinteistöyhtiöiden raportoimissa riskeissä painottuvat erityisesti operatiiviset riskit, joista merkittävimpiä ovat vuokrausasteen lasku ja korjausvelan kasvu. Näihin riskeihin pyritään vastaamaan muun muassa tilojen kehittämisen ja kiinteistöjen salkutuksen avulla. Myös suunnitelmallisella korjaamisella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

Asunto- ja kiinteistöliiketoiminnalle tyypilliset vahinkoriskit nousevat myös esille kiinteistöyhtiöiden riskiarvioinneissa. Taloudellisissa riskeissä näkyy edelleen maailmantalouden epävarma tilanne ja korkotason pysyminen suhteellisen korkealla. Erityisesti korkotason epävarmuus aiheuttaa huolta, ja osa yhtiöistä onkin tarkistanut korkosuojauspolitiikoitaan.

## 4.2 Liiketoimintayhteisöt

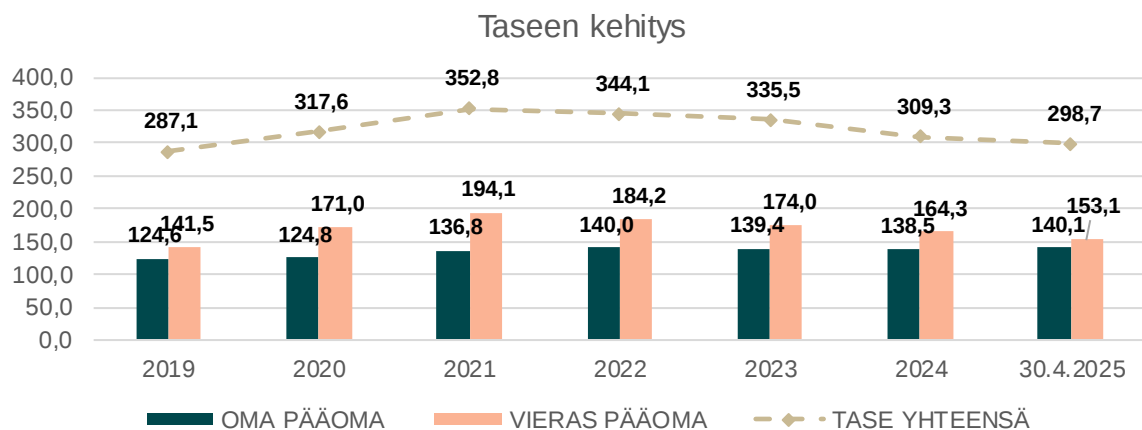
# LIIKETOIMINTA

## Tuloksen ja taseen kehitys



Liiketoimintayhtiöiden liikevaihto oli huhtikuun lopussa 53,1 miljoonaa euroa ja tilikauden tulos 5,1 miljoonaa euroa. Liikevaihto kasvoi edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna 0,3 miljoonaa euroa ja liiketulos 0,4 miljoonaa euroa. Liiketoimintayhtiöiden keskimääräinen liikevoittoprosentti oli huhtikuussa 10,8 prosenttia, ja kaikilta osin yhtiöt eivät päässeet tavoitteisiinsa. Yhtiöiden tilinpäätösennusteet vaihtelevat merkittävästi, ja yhtiöiden ennusteissa on nähtävissä hieman epävarmuutta kuluvan vuoden kehityksessä.

Keskeiset konserniyhtiöt Kokkolan Energia, Kokkolan Satama ja Työplus viettävät juhluvuosisiaan. Työplus-konsernilla on ollut hyvä juhluvuoden aloitus. Suhteessa talousarvioon yhtiö on hyvässä tulostahdissa ja Työplus Oy on saavuttanut uusia asiakkuuksia. Asiakasyritysten, kuntien ja hyvinvointialueen talousahdinko on läsnä toiminnassa, mutta hyvällä ja aktiivisella kumppanuudella asioita on ratkottu yhteistyössä. Kokkolan Energian alkuvuoden tulosta painoivat alaspäin alhainen sähkönmarkkinahinta ja lämpimän sään vaikutus kaukolämmön kulutukseen. Vuosi 2025 tulee kaiken kaikkiaan olemaan haastavampi kuin edellinen vuosi. Kokkolan Sataman alkuvuoden tulos jäi pakkaslukemiin.



Liiketoimintayhtiöiden taseen loppusumma oli huhtikuussa 298,7 miljoonaa euroa. Yhtiöiden oma pääoma oli yhteensä 140,1 miljoonaa euroa ja vieras pääoma 153,1 miljoonaa euroa. Oma pääoma kasvoi edellisestä vuodesta 2,7 miljoonaa euroa ja vieras pääoma 1,9 miljoonaa euroa. Pysyvät vastaavat olivat yhteensä 270,1 miljoonaa euroa.

Liiketoimintayhtiöiden keskimääräinen suhteellinen velkaantuneisuus oli 96,1 prosenttia ja omavaraisuusaste 48,4 prosenttia. Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna suhteellinen velkaantuneisuus on hieman laskennut ja omavaraisuusaste on pysynyt hyvällä tasolla. Sijoitetun pääoman tuotto prosentti oli huhtikuussa keskimäärin 2,0 prosenttia, joka on edelleen heikolla tasolla ja tavoitetasoa huomattavasti alhaisempi.

Liiketoimintayhtiöihin kohdistuu merkittäviä investointipaineita, joka voi tulevaisuudessa lisätä yhtiöiden lainanottotarvetta ja siten kasvattaa suhteellista velkaantuneisuutta ja heikentää omavaraisuusastetta entisestään.

## Yhteisökohtaiset tavoitteet

### Kokkolan Energia Oy -konserni

|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                          |                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Sijoitus referenssiyhtiöiden joukossa</p> <p><b>KL: 2/229. Siirron osalta ei löytynyt virallista raporttia sijoituksista. Edullisimpin yhtiöiden joukossa.</b></p> <p>Tavoite: Parhaassa neljänneksessä</p> | <p>Sijoitetun pääoman tuotto -%</p> <p style="font-size: 24pt; text-align: center;"><b>4,7 %</b></p> <p>Tavoite: 5 %</p> | <p>Lämmöntuotannon päästökerroin</p> <p><b>Ei mitattu, mitataan tilinpäätökseen</b></p> <p>Tavoite: Päästökerroin -10 % vuosittain</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Työplus Yhtiöt Oy -konserni

|                                                                                                              |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Liikevoitto-%</p> <p style="font-size: 24pt; text-align: center;"><b>12,8 %</b></p> <p>Tavoite: 3,2 %</p> | <p>Liikevaihdon kehitys ilman hinnoittelun vaikutusta</p> <p style="font-size: 24pt; text-align: center;"><b>-3,6 %</b></p> <p>Tavoite: 0,6 %</p> | <p>Asiakastytyväisyys</p> <p><b>Henkilö: NPS 80</b></p> <p><b>Yritys: ei mitattu</b></p> <p>Tavoite: Henkilö: NPS &gt; 80 %<br/>Yritys: NPS &gt; 35 %</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Kokkolan Satama Oy

|                                    |                   |                  |
|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Asiakastyytyväisyys asteikolla 1-5 | Omavaraisuusaste  | Liikevoitto-%    |
| <b>4,1 /v.2024</b>                 | <b>72,3 %</b>     | <b>-15,6 %</b>   |
| Tavoite: 3                         | Tavoite: Yli 50 % | Tavoite: Yli 5 % |

### KIP Infra Oy

|               |               |                             |
|---------------|---------------|-----------------------------|
| Liikevoitto-% | Vuokrausaste  | Sijoitetun pääoman tuotto-% |
| <b>24,6 %</b> | <b>90 %</b>   | <b>1,4 %</b>                |
| Tavoite: 30 % | Tavoite: 90 % | Tavoite: 5 %                |

### KIP Service Oy

|                                           |               |                                    |
|-------------------------------------------|---------------|------------------------------------|
| Hälytysten määrä suhteessa vierailijoihin | Liikevoitto-% | Asiakastyytyväisyys asteikolla 1-5 |
| <b>0,4</b>                                | <b>0,4 %</b>  | <b>4,0</b>                         |
| Tavoite: 0,4                              | Tavoite: 5 %  | Tavoite: 4                         |

### Kokkolan Matkailu Oy

|                             |                           |                     |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------|
| Ulkoisen liikevaihdon osuus | Verkkosivujen kävijämäärä | Majoitusvuorokaudet |
| <b>10 %</b>                 | <b>22 582</b>             | <b>0</b>            |
| Tavoite: 40 %               | Tavoite: 125 500          | Tavoite: 120 000    |

### Kokkolan Talohoito Oy

|                                    |                  |               |
|------------------------------------|------------------|---------------|
| Asiakastyytyväisyys asteikolla 1-5 | Omavaraisuusaste | Liikevoitto-% |
| <b>Ei mitattu</b>                  | <b>54,0 %</b>    | <b>2,0 %</b>  |
| Tavoite: 4                         | Tavoite: 40 %    | Tavoite: 4 %  |

## Riskit

|                |   |   |   |   |  |
|----------------|---|---|---|---|--|
| Todennäköisyys |   |   | 1 |   |  |
|                |   |   |   | 2 |  |
|                | 1 | 8 | 3 |   |  |
|                |   | 2 | 1 |   |  |
|                |   |   |   |   |  |
| Seuraus        |   |   |   |   |  |

Korkeimmin arvioidut riskit liittyvät muun muassa maksuvalmiuden heikkenemiseen ja rahoituksen saannin vaikeutumiseen, kyberriskeihin, sekä ulkopuolisten urakoitsijoiden aiheuttamiin sähkö- ja kaukolämpöverkon vaurioihin. Näillä riskeillä on korkea sekä todennäköisyys että vaikutus, mikä korostaa niiden kriittisyyttä liiketoiminnalle.

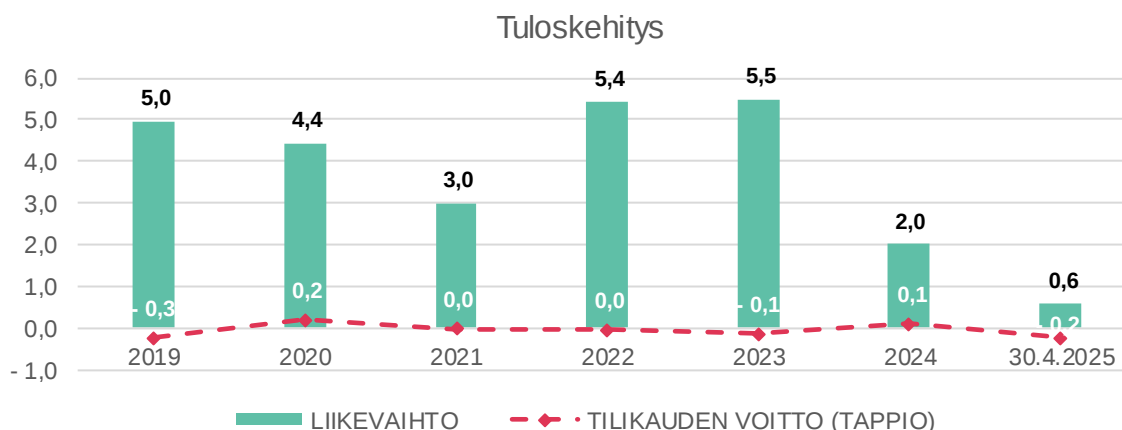
Operatiivisista riskeistä keskeisiä ovat henkilöstöressurssien riittävyys ja avainhenkilöiden menettäminen. Myös pitkät sairauspoissaolot ja työperäiset vahingot voivat vaikuttaa toiminnan jatkuvuuteen. Toimialaan liittyvät ulkoiset riskit, kuten sään vaikutus merenkulkuun ja asiakkuuksien päättymisen, voivat aiheuttaa ennakoimattomia häiriöitä.

Yhtiöt on toteuttanut toimenpiteitä riskien hallitsemiseksi, kuten varautumissuunnitelmia, vastuujakojen selkeyttämistä ja henkilöstön kouluttamista. Osassa tapauksia riskien hallintaa tukevat vakuutukset ja sisäiset ohjeistukset.

### 4.3 Palvelut ja neuvonta –yhteisöt

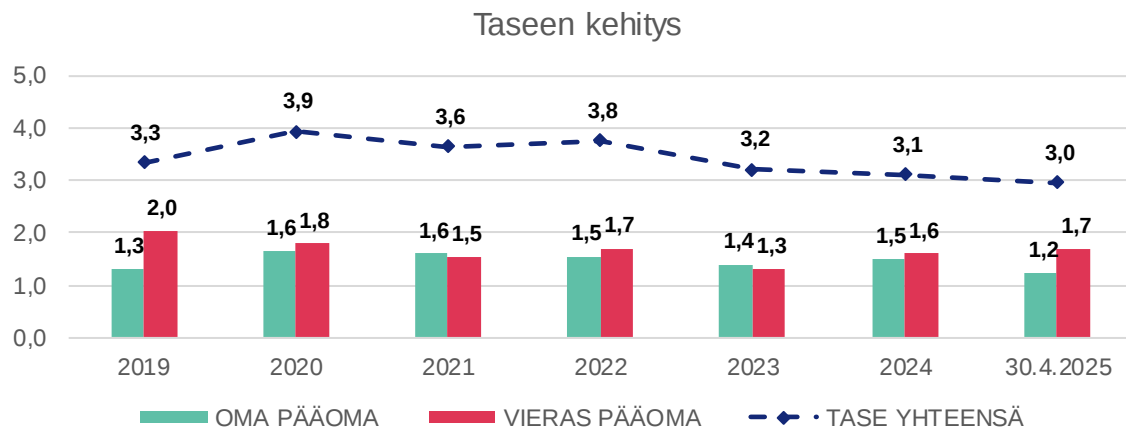
## PALVELUT JA NEUVONTA

### Tuloksen ja taseen kehitys



Palvelut ja neuvonta -yhteisöjen liikevaihto päättyi huhtikuun lopussa 0,6 miljoonaan euroon ja tilikauden tulos -0,2 miljoonaan euroon. Tulos heikkeni edellisen vuoden vastaavasta ajankohdasta noin 0,1 miljoonaa euroa. Palvelut ja neuvonta -yhteisöjen tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa ja niiden toimintaa mitataan taloudellisten mittareiden sijaan esimerkiksi kävijämäärien ja asiakastytytyvyyden avulla.

Palvelut ja neuvonta -yhteisöjen haasteena on viime vuosina ollut äkilliset toimintaympäristön muutokset. Kävijämäärät ovat laskeneet ja kustannukset ovat nousseet, mikä on kurittanut yhteisöjen taloudellista tilannetta. Teatterin asiaskasmäärien kehityksessä näkyy kuitenkin pirstymisen merkkejä.



Palvelut ja neuvonta -yhteisöjen taseen loppusumma oli huhtikuussa 3,0 miljoonaa euroa. Yhteisöjen oma pääoma oli 1,2 miljoonaa euroa ja vieras pääoma 1,7 miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste oli 41,8 prosenttia, ja se on laskenut selkeästi edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Pysyviä vastaavia yhteisöillä oli yhteensä 1,6 miljoonaa euroa.

## Yhteisökohtaiset tavoitteet

### Kokkolanseudun Kehitys Oy (KOSEK)

|                                                      |                                   |                                 |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| Asiakaskontaktien määrä vuosittain / yrityskehittäjä | Asiakastytyväisyys asteikolla 1-5 | Uusyritysneuvonnan asiakasmäärä |
| <b>146</b>                                           | <b>4,4</b>                        | <b>82</b>                       |
| Tavoite: 250 kpl                                     | Tavoite: Väh. 4                   | Tavoite: 150 kpl / vuosi        |

### Nuorisokeskus Villa Elba Oy

|                |                                          |                                   |
|----------------|------------------------------------------|-----------------------------------|
| Liikevoitto-%  | Asiakasmäärä                             | Asiakastytyväisyys asteikolla 1-5 |
| <b>-63,1 %</b> | <b>4192 ja 2 220</b>                     | <b>4,7</b>                        |
| Tavoite: 2 %   | Tavoite: Nuoriso: 15 600<br>Muut: 10 000 | Tavoite: 5                        |

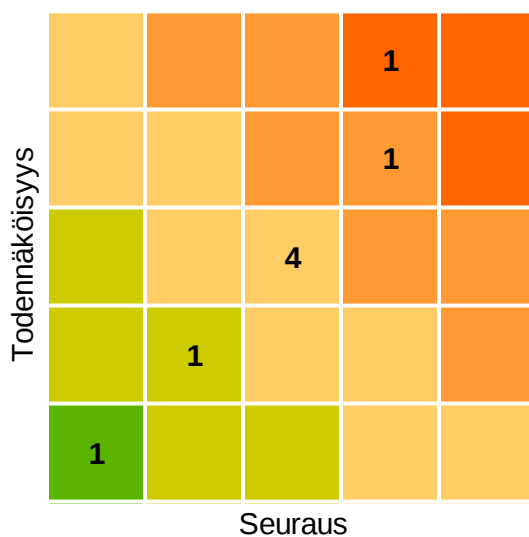
### Kokkolan kaupunginteatterin kannatusyhdistys ry

|                                   |                                            |                                                   |
|-----------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Asiakastytyväisyys asteikolla 1-5 | Kulttuuritilaisuuksiin osallistuvien määrä | Teatterin toiminnan korkea taiteellinen taso      |
| <b>5</b>                          | <b>7 194</b>                               | <b>0</b>                                          |
| Tavoite: 4                        | Tavoite: 21 000                            | Tavoite: VOS rahoitus pysyy nykyisellä tasollaan. |

## Pohjoismainen Taidekoulusäätiö

|            |            |            |
|------------|------------|------------|
| -          | -          | -          |
| -          | -          | -          |
| Tavoite: - | Tavoite: - | Tavoite: - |

## Riskit



Riskeissä korostuvat erityisesti toimitilojen saneeraustarve. Rahoitusvastuiden seuranta ja mahdollinen vaikuttavuus muodostavat toisen merkittävän riskiluokan, etenkin rahoitusympäristön muutosten myötä. Nämä riskit on tunnistettu taloudellisina uhkina, ja niihin on varauduttu seuraamalla tilannetta ja arvioimalla vaikuttavuuksia. Operatiivisia riskejä liittyy muun muassa henkilöstöön ja osaavan työvoiman saatavuuteen.