

# LINNAN KIINTEISTÖKEHITYS OY

## HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 2015

### 1. YHTIÖN TOIMINTA

Yhtiö on perustettu vuonna 1996 ja sen päätoimiala on kiinteistöjen kehittäminen, vuokraus ja hallinta. Yhtiön liikevaihto tilikaudella oli 4.842.841 euroa (edellisellä tilikaudella 4.646.592 euroa), liikevoitto oli -421.802 euroa (1.951.307 euroa) ja tulos 814.274 euroa (4.383.624 euroa). Yhtiö on Linnan Kiinteistökehitys –konsernin emoyhtiö. Konserni kuuluu alakonsernina Hämeenlinnan kaupunkikonserniin.

Linnan Kiinteistökehitys -konserniin kuuluvat yritykset:

- Linnan Kiinteistökehitys Oy, konsernin emoyhtiö
- Koy Visa I
- Koy Visa II
- Koy Lammin biokylä
- Koy HML Kasarmikatu 23      tullut tytäryhtiöksi 16.6.2014
- Koy Turuntien liiketalo      tullut tytäryhtiöksi 16.6.2014
- Koy Katuman Moreeni      tullut tytäryhtiöksi 16.6.2014

Vähemmistöosuudet:

- Koy Ittalan lasimäki      tullut osakkuusyhtiöksi 16.6.2014

Konsernin liikevaihto oli 4.971.360 euroa (4.764.034 euroa), liikevoitto oli -365.505 euroa (1.869.376 euroa) ja tulos 935.210 euroa (5.490.528 euroa). Luvut verrattuna edellisen vuoden lukuihin eivät ole vertailukelpoisia konsernirakenteessa tapahtuneiden merkittävien muutosten takia.

### 2. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELTA

Elinkeinokonsernin järjestelyt toteutettiin pääosin vuoden 2014 aikana. Päätetyistä järjestelyistä on toteuttamatta Linnan Kehitys Oy:n ja Linnan Kiinteistökehitys Oy:n yhdistäminen yhdeksi konserniksi. Yhtiöiden hallitukset ovat tehtyjen lisävalmistelujen jälkeen esittänyt kaupungille, että konsernirakenne muodostettaisiin aiemmista päätöksestä poiketen siten, että muodostetaan konserni, jossa emoyhtiönä olisi Linnan Kiinteistökehitys Oy ja tytäryhtiönä Linnan Kehitys Oy. Hämeenlinnan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yhtiön esityksen tammikuun 2016 kokouksessaan.

Yhtiön on tilikaudella tehnyt 720.000 euron suunnatun osakeannin Hämeenlinnan kaupungille. Osakepääoman korotuksen maksuna Hämeenlinnan kaupunki on siirtänyt yhtiölle apportina Aulangon Heikkilän ja Katajiston kartanon alueiden rakennukset. Alueiden maapohja jäi kaupungin omistukseen.

Kiinteistöliiketoiminnan vuokrausaste on koko tilikauden ajan ollut keskimäärin 80 % ja Linnan Kiinteistökehityksellä oli vuonna 2015 yli 100 yhteisöasiakasta.

### **3. RAKENNE JA RAHOITUSJÄRJESTELYT**

Yhtiön strukturoidut johdannaissopimukset on päätetty ennen aikaisesti kokonaisuudessa 16.1.2015. Johdannaisten päättämisestä saatiin nettomääräisesti tuloa 2.015.000 euroa. Johdannaisten päättämisestä saadulla tulolla lyhennettiin Hämeenlinnan kaupungilta saatua pääomalainaa 2.000.000 euroa.

Yhtiöllä on 2.125.824 euroa oman pääoman ehtoista lainaa Hämeenlinnan kaupungilta. Lainalle ei ole vahvistettu takaisinmaksuaikaa ja laina on koroton. Pääoma saadaan palauttaa vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomallainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän. Pääoman maksamisesta ei anneta vakuutta.

Yhtiö on sopinut Kuntarahoitus Oy:n kanssa yhtiön korkeakoulukeskuksen alueen kiinteistöjen ostamiseksi otetun lainan uudelleen järjestelystä. Laina-aikaa on pidennetty kymmenellä vuodella ja lyhennysohjelma on jaksotettu uudelleen niin että yhtiön kaikkien lainojen lyhennykset pysyvät vuosittain samansuuruisina. Uudelle lainaohjelmalle on haettu Hämeenlinnan kaupungin omavelkainen takaus. Lainan korkoriskin eliminoimiseksi on rahoituslaitoksen kanssa sovittu koronvaihtosopimus jonka mukaan yhtiö vastaanottaa lainan koron suuruista vaihtuvaa korkoa ja maksaa kiinteää korkoa koko lainan loppuajan. Koronvaihtosopimuksen määrä pienenee samassa tahdissa kuin sopimuksen perustana olevaa lainaan lyhennetään.

### **4. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN**

Yhtiön strategian päivitys valmistuu toukokuussa 2016. Samaan aikaan valmistuu omistajan 'Uusi kunta' selvitystyö. Tämän jälkeen tullaan päättämään yhtiön ja elinkeinoyhtiön välisestä yhteistyöstä ja omistussuhteista.

### **5. ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ**

Kiinteistötoiminnan liikevaihdon arvioidaan nousevan vuodesta 2015 kiinteistöjen käyttöasteen nousun takia. Vuoden 2015 tulos tulee olemaan oleellisesti edellistä vuotta heikompi edellisen vuoden tulokseen sisältyvien kertaerien poisjäännin takia.

### **6. ARVIO MERKITTÄVIMMISTÄ RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ**

## Operatiiviset riskit:

Kiinteistöliiketoiminnan riskit muodostuvat tilojen vuokrausasteesta, vuokratasosta ja kiinteistökustannusten noususta. Riskejä pyritään hallitsemaan pitkillä vuokrasopimuksilla, sitomalla vuokrasopimukset KYKI indeksiin sekä sopimalla vuokrasopimukseen pääsääntöisesti kuuden kuukauden irtisanomisajat.

## Strategiset riskit

Kilpailutilanne kiinteistöliiketoiminnassa muuttuu Hämeenlinnan talousalueen kiinteistörententamisen mukaan. Kiinteistöjen sijainti ja yhtiön kiinteistöliiketoiminnan sekä yhteistyössä sisaryhtiön Linnan Kehitys Oy:n tarjoamien yritysten kehittämispalvelujen muodostama kokonaiskonsepti menettää kilpailuetuaan, mikäli alueen yritykset eivät ole halukkaita panostamaan kehitystoimintaansa. Riskiä pyritään hallitsemaan pitämällä kiinteistöjen kunto hyvänä, tarjoamalla laadukasta kokonaispalvelua sekä luomalla kiinteistöihin vuokralaiskokonaisuus joka tuottaa lisäarvoa vuokralaisille. Onnistumista mitataan säännöllisillä asiakastytyväisyysmittauksilla.

## Rahoitusriskit

Yhtiöllä on lainoja rahoituslaitoksilta yhteensä 27.356.673 euroa. Lisäksi lainaa Hämeenlinnan kaupungilta oli 1.048.000 euroa. Yhtiö on solminut rahoituslaitoksen kanssa koronvaihtosopimuksen, jonka laskennallinen pääoma oli tilinpäätöshetkellä 16.973.750 euroa. Sopimuksen takaisinostoarvo tilinpäätöspäivänä oli -764.288 euroa. Koronvaihtosopimuksen solmimisen jälkeen yhtiön lainoista 38 % on suojaamattomia vaihtuvakorkoisia lainoja. Korkojen mahdollinen nousu sisältää riskin korkomenojen kasvusta näiden lainojen osalta.

Innopark 1 ja Innopark 2 kiinteistöjen ostoon rahoittamiseksi otetun lainan lyhennysohjelma on tilikaudella muutettu niin, ettei yhtiön kaikkien lainojen lyhennysten yhteismäärä kohoa nykytasosta.

## Vahinkoriskit

Konsernin vahinkoriskit on katettu vakuutuksilla.

Yhtiötä vastaan ei ole vireillä merkittäviä korvausvaatimuksia sisältäviä oikeudenkäyntejä tai muita vaateita.

## 7. TUNNUSLUVUT TALOUDELLISESTA ASEMASTA JA TULOKSESTA SEKÄ MUISTA LIIKETOIMINNAN KEHITTÄMISEEN VAIKUTTAVISTA SEIKOISTA

	2015		2014		2013	
--	------	--	------	--	------	--

Tunnusluvut	Linnan Kiinteistökehitys Oy	Konserni	Linnan Kiinteistökehitys Oy	Konserni	Linnan Kiinteistökehitys Oy	Konserni
Liikevaihto	4 842 841,48	4 971 360,46	4 646 591,91	4 764 034,48	3 406 170,54	5 841 694,42
Liiketulos	-421 802,02	-365 505,16	1 951 306,80	1 869 375,97	243 180,46	214 891,22
Liiketulos % liikevaihdosta	-8,71	-7,35	41,99	39,24	7,14	3,68
Tulos ennen veroja	1 027 159,99	1 174 235,98	4 383 221,83	5 377 042,13	285 475,28	137 746,03
Sijoitetun pääoman tuotto %	15,87	15,43	14,90	17,28	2,26	2,18
Omavaraisuusaste %	23,24	23,54	18,89	19,08	4,36	-0,08

## 8. HENKILÖSTÖ

Linnan Kiinteistökehitys -konsernilla ei ollut henkilökuntaa vuonna 2015.

Henkilöstöpalvelut yhtiö ostaa sisaryritykseltään Linnan Kehitys Oy:ltä.

## 9. YMPÄRISTÖASIAT

Kiinteistöliiketoiminnassaan yhtiö noudattaa lakeja ja asetuksia jätteiden käsittelyssä. Kaukolämpöverkon alueella kiinteistöt on liitetty kaukolämpöverkkoon.

## 10. HALLITUKSEN ESITYS VUOSITULOKSEN KÄYTTÄMISESTÄ

Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta ja tilikauden voitto 814.274,38 euroa siirretään edellisten vuosien voitto/tappio- tilille.

## 11. YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kaikilla osakkeilla on yhtäläinen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin.

## 12. ULKOMAISET SIVULIIKKEET

Yhtiöllä ei ole ulkomaisia sivuliikkeitä.

## 13. LÄHIPIIRILAINAT JA –VASTUUT

Tytäryhtiöille annetut lainat on eritelty liitetiedoissa. Yhtiö ei ole antanut lainaa eikä taakasta osakkuusyhtiölleen Kiinteistö Oy Iittalan Lasimäki.

## 14. OMAT OSAKKEET

Yhtiöllä ei ole hallussaan omia osakkeitaan.

## 15. YHTIÖN ORGANISAATIO, JOHTO JA TILINTARKASTAJAT

Yhtiön hallitukseen kuuluivat vuonna 2015:

- Juha Kallioinen, puheenjohtaja
- Miia Antin
- Matti Eklund
- Kari Kaartinen
- Aarne Kauranen
- Iisakki Kiemunki
- Helena Lehkonen                   12.5.2015 alkaen
- Sari Myllykangas
- Marjatta Rahkio
- Aki Rantanen
- Sari Rautio                         12.5.2015 asti
- Atte Rekola

Hallitus kokoontui 10 kertaa vuonna 2015.

Hämeenlinnan kaupunkikonsernissa yhtiön valvojana toimii Kaupunginhallituksen konserni-  
jaosto ja kaupunginjohtaja Timo Kenakkala.

Yhtiön toimitusjohtajana toimi Harri Laine. Toimitusjohtaja on Linnan Kehitys Oy:n palveluksessa eikä heille ole maksettu erillistä palkkaa tai palkkiota toimitusjohtajan tehtävistä Linnan Kiinteistökehitys Oy:stä. Hallitukselle maksetut palkkiot olivat 15.120 euroa.

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut BDO Yhtiötarkastus Oy, HTM yhteisö, vastuunalaisena tilintarkastajana Ismo Kuutti KHT.

Tunnuslukujen laskentakaavat:

Sijoitetun pääoman tuotto %

$$\frac{(\text{Tulos ennen veroja} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}) * 100}{\text{Taseen loppusumma-korottomat velat}}$$

(keskiarvo vuoden alku ja loppu)

Omavaraisuusaste %

$$\frac{\text{Oma pääoma} * 100}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$$