

Väliarviointi 21.1.2021 Juha Heikura/ Jari Horttanainen

JOHDANTO

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy jatkaa GreenPark Yrityspuiston aktiivista kehittämistä. Alueesta tehdään nykyaikainen ja tehokas yrityskeskittymä, jossa toimivat yritykset hyötyvät GreenParkin kilpailueduista.

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n eettinen vastuullisuus on maailman kärkiluokkaa kaikilla toiminnan osa-alueilla. Yhtiössä on ehdoton nollatoleranssi koskien henkilöstön häirintää, syrjintää, taloudellista vilppiä, Suomen lakien rikkomista tai muuta yrityksen epäeettistä toimintaa.

YHTIÖN PERUSTIEDOT

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy tarjoaa kohtuullisen hintaisia toimitiloja yrityksille ja täydentää markkinaehtoista kiinteistöliiketoimintaa. Vuokralaisyriyten menestyminen ja yritysten työllistäminen on yhtiölle tärkeää.

Yhtiö on perustettu v. 1974 • Joensuun kaupunki omistaa osakkeista 100 % • Osakepääoma 6 499 950 €
Vuosi 2020: Tase 23,3 milj. € • Liikevaihto 2,531 milj. € • Velkaa 13,2 milj. € • Oma pääoma 9,5 milj. €
Rakennusten kunnossapidosta huolehditaan vuosittain siten, että yhtiölle ei muodostu korjausvelkaa.

TALouden TAVOITTEET VUODELLE 2020-2021

Yhtiön toiminta rahoitetaan vuokratuotoilla ja voidaan tehdä täydet poistot vuosittain. Toiminnan kulut pidetään jatkuvasti niin pieninä, että kiinteistöjen vuokrat voidaan pitää kilpailukykyisinä.

Riskienhallintasuunnitelma laaditaan v. 2020 ja siitä raportoidaan vuosittain sovitulla tavalla.

	Budjetti 2020	toteuma 2020	Budjetti 2021	Toteuma 2021
Liikevaihto 1 000 €	2605	2540	2918	
Tilikauden tulos 1 000 €	-137	-636	-354	
Investointimenot 1 000 €	4000	4234	2000	
Lainakanta 1 000 €	13237)	13237	13815	
Omavaraisuusaste %	42	42	43	
Henkilöstömäärä, htv/ei määräaikaisia	3	3	3	
Vuokrattavat tilat m2	48364	48128	45946	
Käyttöaste %	98	98	98	
Saamisten osuus lv:sta %	5 %		10 %	
Luottotappioiden osuus lv:sta %	0 %	0 %	2,5 %	
Asiakasyriyten lkm	50	50	50	

Vuoden 2020 tilinpäätökseen on päätetty kirjata Deere Forestry Oy:lle luovutettavasta teollisuushallista ylimääräisiä poistoja, jotka vievät tuloksen tappiolle. Vuonna 2021 kohteesta poistetaan loppuarvo noin 210 000 €. Koronan vaikutukset näkyvät viiveellä yritysten maksuvaikeuksina vuonna 2021, jolloin saattaa syntyä luottotappioita.

TAVOITTEET ELINVOIMAN KANNALTA

Joensuun elinvoiman tukeminen on yhtiön tärkein tavoite. Oman toiminnan tehokkuudella tuetaan vuokralaisyriyten kilpailukykyä, mikä kasvattaa kaupungin elinvoimaa. Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n elinvoimapolitiittinen tehtävä on kehittää kiinteistöliiketoimintaa, jonka avulla yritykset voivat sijoittua ja menestyä Joensuussa.

TAVOITTEET KAUPUNKIYMPÄRISTÖN KANNALTA

Rakennusten suunnittelussa otetaan huomioon alueen kokonaistoteutus yhdessä Joensuun kaupungin kanssa (Smart City-periaate). Puurakentamista edistetään, kun se on taloudellisesti mahdollista.

TAVOITTEET HYVINVOINNIN KANNALTA

Yhtiöllä on kaksi hyvinvoinnin tavoitetta: Vuokrattujen kiinteistöjen terveellisyys ja oman henkilöstön hyvinvointi. Kiinteistöjen terveellisyyteen liittyvät hyvä sisäilma, toimitilojen ja rakennustyömaiden työturvallisuus sekä alueiden liikenteen turvallisuus. Yhtiössä toteutetaan henkilöstön fyysistä, psyykkistä ja sosiaalista terveyttä. Kokonaishyvinvointi muodostuu yhtiön johtamistapojen kautta ja työterveyshuolto toimii asiantuntijana.

VETOVOIMAN TAVOITTEET

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy palvelee yrityksiä siten, että yhtiön vuokraamissa toimitiloissa vuokralaisyrityksillä on tarkoituksenmukaiset, tehokkaat ja kohtuullisen hintaiset toimitilat. Yhtiö reagoi aktiivisesti yritysten toimitilatarpeisiin. Toimitilojen saatavuus ja hyvät toimitilapalvelut lisäävät kaupungin vetovoimaa yrityksille.

KESTÄVÄ KAUPUNKI TAVOITTEET

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy hakee uusia tapoja pienentää hiilidioksidipäästöjä rakennusten elinkaaren aikana. GreenPark Yrityspuistossa lämmitysenergiaa tuotetaan jo maalämpöratkaisuilla ja sähköä aurinkopaneeleilla. Joensuun Yrityskiinteistöt Oy toteuttaa Joensuun hiilineutraalin kaupungin tavoitetta.

YHDESSÄ TEKEMISEN TAVOITTEET

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy on Joensuun kaupungin elinkeinopoliittinen työkalu, jonka vastuulla on toimitilojen rakentaminen yrityksille. Toimitilojen kiinteistöliiketoiminta muuttuu nopeasti. Kun yritysten toimintaympäristö muuttuu, niin yritykset tarvitsevat kiinteistönkehittäjältä uusia palvelukokonaisuuksia. Muuttuvassa toimintaympäristössä voidaan menestyä vain yhdessä tekemällä ja Joensuun Yrityskiinteistöt Oy panostaa paljon yhteistyön ja yhteisen tahtotilan luomiseen. Yhtiön omia, sisäisiä toimintatapojamme kehittämällä lisäämme palvelukokonaisuutemme tehokkuutta.

Vuonna 2020 toteutetaan yhtiön hallituksen työskentelyn itsearviointi yhteisesti sovittavan mallin pohjalta. **Arviointi toteutettiin joulukuussa.**

Vuoden 2019 alusta alkaen toiminut Business Joensuu Oy on selkeyttänyt työnjakoa ja tehtäviä Joensuun elinkeinotoimijoiden välillä. Joensuun Yrityskiinteistöt Oy tukee konsernin investointitoimintaa, tiedottamista, viestintää, markkinointia ym. yhteisiä konsernin toimintoja. Elinvoiman kehittämisessä yhtiö on aktiivisesti mukana yhdessä tekemisen kautta.

Strateginen tavoite		
	Indikaattorit ja tavoitetila vuoden 2020 lopussa	Indikaattorit ja tavoitetila vuoden 2021 lopussa
Tavoite		
Yhtiön talous	Vuoden 2020 tulos on -137.000 euroa. Omavaraisuusaste on vähintään 30 %. kts taulukko.	Vuoden 2021 tulos on negatiivinen, koska edellisten vuosien investointien poisotot ja korot rasittavat tulosta.
GreenPark Centerin rakentaminen	GreenPark Centerin rakentamisen suunnitelmat ja aikataulu ovat valmiit. Toteuma: Alustavat suunnitelut ja neuvottelut yritysten kanssa käynnistetty	GreenPark Centerin rakentaminen on aloitettu.
Teollisuusrakennus GreenPark 3	GreenParkissa on aloitettu seuraavan teollisuushallin suunnittelu GreenPark 3. Toteuma: suunnittelu aloitettu	GreenPark 3 rakennuksen suunnitelmat ja rakentamisen aikataulu ovat valmiit.
Kiinteistöjen kunnossapito	Kiinteistöjen kunnossapidossa toteutetaan ennakoiva kunnossapito. Tavoite: Ei ole syntynyt korjausvelkaa. Vanhojen rakennusten energiatehokkuuden mittaamiseen on kiinnitetty huomiota. Toteuma: uusissa kohteissa otettu käyttöön kiinteistöjen etävalvontaa ja ohjausta. Lämmitysjärjestelmä uusittu yhdessä kohteessa.	Ei ole syntynyt kiinteistöjen korjausvelkaa. Vanhojen rakennusten energiankulutuksen pienentämisestä on suunnitelma.
Henkilöstön hyvinvointi	Jokainen on saanut henkilökohtaisen palautteen ja ohjeet kokonaishyvinvoinnin ylläpidosta. 2020 on tehty toimenpiteet hyvinvointianalyysin palautteen pohjalta. Toteuma: hyvinvointianalyysi tehty, mutta analyysi palautteen pohjalta siirretty vuodelle 2021 koronasta johtuen.	Henkilöstön hyvinvointia ja työtyytyväisyyttä seurataan ja jatketaan edellisen vuoden toimenpiteitä.