

LINNAN KIIINTEISTÖKEHITYS OY HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 2018

1. YHTIÖN TOIMINTA

Yhtiö on perustettu vuonna 1996 ja sen päätoimiala on kiinteistöjen kehittäminen, vuokraus ja hallinta. Yhtiön liikevaihto tilikaudella oli 4.784.078 euroa (edellisellä tilikaudella 4.745.953 euroa), liikevoitto oli 555.367 euroa (595.657 euroa) ja tulos 49.136 euroa (190.347 euroa). Yhtiö on Linnan Kiinteistökehitys –konsernin emoyhtiö. Konserni kuuluu alakonsernina Hämeenlinnan kaupunkikonserniin.

Linnan Kiinteistökehitys -konserniin kuuluvat yritykset:

- Linnan Kiinteistökehitys Oy, konsernin emoyhtiö
- Koy Innopark
- Koy Lammin biokylä
- Koy HML Kasarmikatu 23 tullut tytäryhtiöksi 16.6.2014
- Koy Turuntien liiketalo tullut tytäryhtiöksi 16.6.2014
- Koy Ittalan lasimäki tullut osakkuusyhtiöksi 16.6.2014

Konsernin liikevaihto oli 4.912.696 euroa (5.108.036 euroa), liikevoitto oli 405.035 euroa (432.331 euroa) ja tulos -92.967 euroa (-89.813 euroa).

2. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELTA

Kesäkuussa päätettiin rakennuttaa Katajistolle uusi Makasiini-rakennus, joka toimii varastona ja asiakaskäymälänä (laajuudeltaan 219 kem²). Makasiinin on määrä valmistua helmikuun 2019 loppuun mennessä.

Lokakuussa päätettiin hankkia Hämeenlinnan Pysäköinti Oy:n rakentamasta Asemarantaan rakennettavasta pysäköintilaitoksesta päivittäistavarakaupan liiketila (laajuudeltaan 700-800 kem²). Asemanrannan pysäköintilaitoksen on määrä valmistua vuonna 2020.

Linnan Kiinteistökehitys Oy valmisteli Vanajantie 16 toimistotalohanketta, jolla investoriksi lähtenyt OP Palvelukiinteistöt Oy osallistui Senaatti-Kiinteistöjen järjestämään kilpailutukseen toimitilojen vuokraamisesta Etelä-Suomen aluehallintovirastolle, Verohallinnon Hämeenlinnan toimipisteelle, Hämeen maistraatille sekä Kaakkois-Suomen oikeusapu- ja edunvalvontapiirille Hämeenlinnan kaupungin keskusta-alueelta. OP Palvelukiinteistöt Oy:n tarjous voitti Senaatti-kiinteistöjen kilpailutuksen tammikuussa 2019.

Toimitusjohtaja Mervi Käki toimitti irtisanomisilmoituksen hallitukselle elokuussa ja uudeksi toimitusjohtajaksi valittiin marraskuussa varatuomari Kari Saarinen. Kari Saarinen aloitti yhtiön toimitusjohtajana 8.1.2019.

Kiinteistöliiketoiminnan vuokrausaste on koko tilikauden ajan ollut keskimäärin 93,5 % (85,9 %) ja vuoden lopussa 94,5 % (89,8 %). Linnan Kiinteistökehityksellä oli vuonna 2018 noin 130 yhteisöasiakasta.

Yhtiö tuotti rakennuttamisen asiantuntijapalveluita Hämeenlinnan kaupunkikonsernin yhtiöille. Tämän liiketoiminnan osuus oli alle 10 % yhtiön liikevaihdosta. 31.12.2017 rakennuttamisen asianpalveluiden henkilöstö siirtyi Hämeenlinnan kaupungille ja jatkossa yhtiö ei tuota rakennuttamisen asiantuntijapalveluita.

3. RAKENNE JA RAHOITUSJÄRJESTELYT

Yhtiöllä on tilikauden lopussa lainaa rahoituslaitoksilta 23.132.082 euroa. Tästä 240.000 euroa on kiinteäkorkoista lainaa ja 15.376.250 euroa koronvaihtosopimuksella kiinteäksi korkoksi vaihdettua lainaa. Loput lainasummasta on vaihtuvakorkoista. Kaikilla rahalaitoslainoilla on kaupungin omavelkainen takaus. Rahoituslaitoslainojen lisäksi yhtiöllä on 450.000 euron lainat Hämeenlinnan kaupungilta.

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 pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän. Pääoman maksamisesta ei ole annettu vakuutta.

4. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Kari Saarinen aloitti yhtiön toimitusjohtajana 8.1.2019.

5. ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Kiinteistötoiminnan liikevaihdon arvioidaan nousevan maltillisesti vuodesta 2018 kiinteistöjen käyttöasteen nousun myötä. Vuoden 2019 tulostavoitteena on tehdä positiivinen tulos.

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. Suurin osa vuokrasopimuksista on toistaiseksi voimassa olevia.

Asiantuntijapalvelujen tiimi (ostopalveluja Linnan Kehitykseltä) on pieni ja mahdolliset pidentämisajaiset poissaolot voivat aiheuttaa merkittävän riskin sopimusvelvoitteiden täyttämiseksi.

Strategiset riskit

Kilpailutilanne kiinteistöliiketoiminnassa muuttuu Hämeenlinnan talousalueen kiinteistö-
kentämisen mukaan. Kiinteistöjen sijainti ja yhtiön kiinteistöliiketoiminnan sekä yhteistyös-
sä sisaryhtiön Linnan Kehitys Oy:n tarjoamien yritysten kehittämispalvelujen muodostama
kokonaiskonsepti menettää kilpailuetuaan, mikäli alueen yritykset eivät ole halukkaita pa-
nostamaan kehitystoimintaansa. Riskiä pyritään hallitsemaan pitämällä kiinteistöjen kunto
hyvänä, tarjoamalla laadukasta kokonaispalvelua sekä luomalla kiinteistöihin vuokralaisko-
konaisuus joka tuottaa lisäarvoa vuokraustoiminnalle. Onnistumista mitataan säännöllisillä
asiakastytyväisyysmittauksilla.

Rahoitusriskit

Yhtiöllä on lainoja rahoituslaitoksilta yhteensä 23.132.082 euroa. Lisäksi lainaa Hämeenlin-
nan kaupungilta oli 450.000 euroa. Yhtiö on solminut vuonna 2015 rahoituslaitoksen kans-
sa koronvaihtosopimuksen, jonka laskennallinen pääoma oli tilinpäätöshetkellä 15.376.250
euroa. Sopimuksen takaisinostoarvo tilinpäätöspäivänä oli -1.060.476 euroa. Koronvaihto-
sopimuksen solmimisen jälkeen yhtiön lainoista 33 % on suojaamattomia vaihtuvakorkoisia
lainoja. Korkojen mahdollinen nousu sisältää riskin korkomenojen kasvusta näiden lainojen
osalta.

Innopark 1 ja Innopark 2 kiinteistöjen ostoon rahoittamiseksi otetun lainan lyhennysohjel-
ma on vuonna 2015 muutettu niin, ettei yhtiön kaikkien lainojen lyhennysten yhteismäärä
kohoa nykytasosta.

Vahinkoriskit

Konsernin vahinkoriskit on katettu vakuutuksilla.

Yhtiöllä Hämeenlinnan käräjäoikeudessa käsitelty riita-asia on edennyt, mutta lopputulosta
ja mahdollisia taloudellisia vaikutuksia ei vielä voida luotettavasti arvioida.

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

Tunnusluvut	2018		2017		2016	
	Linnan Kiinteis- tökehitys Oy	Konserni	Linnan Kiinteis- tökehitys Oy	Konserni	Linnan Kiinteis- tökehitys Oy	Konserni
Liikevaihto	4 784 078,27	4 912 695,92	4 745 953,38	5 108 036,46	5 092 954,78	5 223 993,30
Liiketulos	555 367,45	405 035,38	595 565,80	432 331,03	405 629,75	160 286,73
Liiketulos % liikevaihdosta	11,61	8,24	12,55	8,46	7,96	3,07
Tulos ennen veroja	61 601,89	-76 572,52	193 512,64	-113 402,82	-177 658,36	-423 835,59
Sijoitetun pääoman tuotto %	1,82	1,21	2,15	1,22	1,17	0,42
Omavaraisuusaste %	26,74	21,42	25,63	20,78	22,85	20,09

8. HENKILÖSTÖ

Linnan Kiinteistökehitys -konsernilla ei ollut henkilökuntaa vuonna 2018. Henkilöstöpalvelut yhtiö ostaa sisaryritykseltään Linnan Kehitys Oy:ltä.

9. YMPÄRISTÖASIAT

Liiketoiminnassaan yhtiö noudattaa lakeja ja asetuksia. Toimintansa kehittämisessä yhtiö aktiivisesti etsii ratkaisuja, joilla vähennetään ympäristön kuormitusta ja lisätään energia- tehokkuutta.

10. HALLITUKSEN ESITYS VUOSITULOKSEN KÄYTTÄMISESTÄ

Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta ja tilikauden voitto 49.135,52 euroa siirretään edellisten vuosien voitto/tappio- tilille.

11. YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kaikilla osakkeilla on yhtäläinen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin. Yhtiöllä on 40.380 osaketta.

12. ULKOMAISET SIVULIIKKEET

Yhtiöllä ei ole ulkomaisia sivuliikkeitä.

13. LÄHIPIIRILAINAT JA –VASTUUT

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

14. OMAT OSAKKEET

Yhtiöllä ei ole hallussaan omia osakkeitaan.

15. YHTIÖN ORGANISAATIO, JOHTO JA TILINTARKASTAJAT

Yhtiön hallitukseen kuuluivat:

- Juha Kallioinen, puheenjohtaja
- Jouni Heinonen
- Esa Kilpi
- Ville Lintula
- Sari Myllykangas
- Hanna O'Sullivan
- Ranjith Kumar Prabhakaran
- Anni Puntila

- Antti Simola
- Irma Taavela
- Teppo Turja

Hallitus kokoontui kahdeksan kertaa vuonna 2018.

Hämeenlinnan kaupunkikonsernissa yhtiön valvojana toimii Kaupunginhallitus ja kaupunginjohtaja Timo Kenakkala.

Yhtiön toimitusjohtajana toimi Mervi Käki. Mervi Käki toimitti irtisanomisilmoituksen hallitukselle elokuussa ja uudeksi toimitusjohtajaksi valittiin marraskuussa varatuomari Kari Saarinen. Toimitusjohtaja on Linnan Kehitys Oy:n palveluksessa eikä hänelle ole maksettu erillistä palkkaa tai palkkiota toimitusjohtajan tehtävistä Linnan Kiinteistökehitys Oy:stä. Hallitukselle maksetut palkkiot olivat 12.570 euroa.

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut BDO Oy, tilintarkastusyhteisö, vastuunalaisena tilintarkastajana Pasi Tuuva, KHT.

Tunnuslukujen laskentakaavat:

Sijoitetun pääoman tuotto %

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

Omavaraisuusaste %

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