

# **LINNAN KIINTEISTÖKEHITYS OY**

## **HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 2020**

### **1. YHTIÖN TOIMINTA**

Yhtiö on perustettu vuonna 1996 ja sen päätoimiala on kiinteistöjen kehittäminen, vuokraus ja hallinta. Yhtiön liikevaihto tilikaudella oli 4.990.005 euroa (edellisellä tilikaudella 4.925.561 euroa), liikevoitto oli 935.152 euroa (817.692 euroa) ja tilikauden voitto 425.947 euroa (303.314 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 I
- 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 5.113.495 euroa (5.059.236 euroa), liikevoitto oli 786.944 euroa (680.462 euroa) ja tulos 225.023 euroa (124.866 euroa).

### **2. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE**

Korona-pandemia on vaikuttanut yhtiön toimintaan merkittävästi kuluneella tilikaudella. Keväällä toimistotilojen käyttö supistui varsin pieneksi, kun suurin osa vuokralaisten toimitustyötekijöistä siirtyi etätyöhön. Keväällä oli merkittävä huoli luottotappioriskeistä talouden näkyminen ollessa sumuisia. Yhtiön vuokralaisille antamat vuokrahelpotukset ovat vuoden aikana olleet noin 35.000 euroa. Lisäksi muutamille vuokralaisille on räätälöity maksusuunnitelmien pidennyksiä.

Yhtiö näytti selviävän koronasta lievin vaurioin, mutta loppuvuoden aikana useampia vuokralaisten irtisanomisia tai tilojen pienennyksiä. Etätyön yleistymisen myötä osa yrityksistä ovat lähteneet tiivistämään tilojaan ja tämä tulee jatkossa haastamaan yhtiötä entistä enemmän. Nämä irtisanomiset/supistamiset eivät vaikuttaneet taloudellisesti vuoden 2020 tilinpäätökseen.

Yhtiön liiketoimintasuunnitelma uudistettiin vuoden 2020 aikana. Hallitus hyväksyi uuden liiketoimintasuunnitelman kokouksessaan kesäkuussa ja syyskuussa toimitusjohtaja oli esittelemässä sitä kaupunginhallituksen kokouksessa, joka omalta osaltaan hyväksyi yhtiön liiketoimintasuunnitelman.

Yhtiön hallituksen jäsen Anni Puntila pyysi eroa hallituksesta toukokuussa. Kesäkuussa pidetty ylimääräinen yhtiökokous hyväksyi Anni Puntilan eron hallituksesta. Uudeksi hallituksen jäseneksi nimitettiin Sara Kaloinen.

Linnan Kiinteistökehitys Oy oli aikaisemmin ostanut henkilöstöpalvelut sisaryritykseltään Linnan Kehitys Oy:ltä. 1.1.2020 alkaen Linnan Kiinteistökehitys Oy:lle on siirretty yhtiölle 100 %:sti työskentelevä henkilöstö (kiinteistöpäällikkö, myyntipäällikkö, asiakasvastaava) Linnan Kehitys Oy:ltä.

Kiinteistöliiketoiminnan vuokrausaste on koko tilikauden ajan ollut keskimäärin 93,5 % (94,8 %) ja vuoden lopussa 92,3 % (94,3 %). Linnan Kiinteistökehityksellä oli vuonna 2020 noin 130 yhteisöasiakasta.

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

Yhtiöllä on tilikauden lopussa lainaa rahoituslaitoksilta 20.620.416 euroa. Tästä 14.311.250 euroa koronvaihtosopimuksella kiinteäksi koroksi vaihdettua lainaa. Loput lainasummasta on vaihtuvakorkoista. Kaikilla rahalaitoslainoilla on kaupungin omavelkainen takaus. Rahoituslaitoslainojen lisäksi yhtiöllä on 330.000 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**

Kantaja on valittanut 15.1.2021 tulleen tiedon mukaan Kanta-Hämeen Käräjäoikeuden tuomiosta L16-8355 / 15.12.2020, jossa yhtiö on yhtenä vastaajista, Turun hovioikeuteen ja asian käsittely jatkuu siellä.

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

Kiinteistötoiminnan liikevaihdon arvioidaan laskevan hieman vuoden 2020 tasosta käyttöasteen alentumisen myötä. Loppuvuodesta tulleet tilojen irtisanomiset/supistamiset tulevat vaikuttamaan käyttöasteisiin vuoden 2021 aikana. Yhtiössä on alettu miettimään uusia toimintoja vapautuviin tiloihin, joilla pystyttäisiin vastaamaan entistä tehokkaammin etätöiden aiheuttamiin työn tekemisen tapojen muutoksiin. Vuoden 2021 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.

Linnan Kiinteistökehitys Oy:n henkilöstön lukumäärä on pieni ja mahdolliset pidempiaikaiset poissaolot voivat aiheuttaa merkittävän riskin sopimusvelvoitteiden täyttämiseksi.

### 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 vuokraustoiminnalle. Onnistumista mitataan säännöllisillä asiakastyytyväisyysmittauksilla.

### Rahoitusriskit

Yhtiöllä on lainoja rahoituslaitoksilta yhteensä 20.620.416 euroa. Lisäksi lainaa Hämeenlinnan kaupungilta oli 330.000 euroa. Yhtiö on solminut vuonna 2015 rahoituslaitoksen kanssa koronvaihtosopimuksen, jonka laskennallinen pääoma oli tilinpäätöshetkellä 14.843.750 euroa. Sopimuksen takaisinostoarvo tilinpäätöspäivänä oli -2.731.055 euroa. Koronvaihtosopimuksen solmimisen jälkeen yhtiön lainoista 31 % on suojaamattomia vaihtuvakorkoisia lainoja. Korkeiden mahdollinen nousu sisältää riskin korkomenojen kasvusta näiden lainojen osalta.

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

### Vahinkoriskit

Konsernin vahinkoriskit on katettu vakuutuksilla. Vakuutukset kilpailutettiin vuoden 2020 aikana.

Yhtiöllä on Turun hovioikeudessa avoin riita-asia, jonka lopputulosta ja mahdollisia taloudellisia vaikutuksia ei voida arvioida.

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

Tunnusluvut	2020		2019		2018		2017	
	LKK Oy	Konserni	LKK Oy	Konserni	LKK Oy	Konserni	LKK Oy	Konserni
Liikevaihto	4 990 004,86	5 113 495,00	4 925 560,79	5 059 236,21	4 784 078,27	4 912 695,92	4 745 953,38	5 108 036,46
Liiketulos	935 151,53	786 944,00	817 691,94	680 461,67	555 367,45	405 035,38	595 565,80	432 331,03
Liiketulos % liikevaihdosta	18,74	15,39	16,60	13,45	11,61	8,24	12,55	8,46
Tulos ennen veroja	533 009,16	321 562,61	379 224,86	199 186,57	61 601,89	-76 572,52	193 512,64	-113 402,82
Sijoitetun pääoman tuotto %	3,28	2,56	2,77	2,13	1,82	1,21	2,15	1,22
Omavaraisuusaste %	30,39	24,47	28,38	22,95	26,74	21,42	25,63	20,78

## 8. HENKILÖSTÖ

Linnan Kiinteistökehitys Oy:n keskimääräinen henkilöstömäärä oli tilikaudella neljä (4) henkilöä.

Lisäksi yhtiö ostaa tukipalveluiden henkilöstöpalveluja ostaa sisaryritykseltään Linnan Kehitys Oy:ltä. Toimitusjohtaja Ari Miely toimii Linnan Kiinteistökehitys Oy:n lisäksi myös Hämeenlinnan Pysäköinti Oy:n toimitusjohtaja.

## 9. YMPÄRISTÖASIAT

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

Vuonna 2020 toteutettiin energiasäästöpotentiaalin kartoitus ja kartoituksessa nousseita toimenpide-esityksiä on tarkoitus toteuttaa vuoden 2021 aikana.

## 10. HALLITUKSEN ESITYS VUOSITULOKSEN KÄYTTÄMISESTÄ

Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta ja tilikauden voitto 425.946,81 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 ylimääräiseen yhtiökokoukseen 25.6.2020 asti:

- Kari Saarinen (puheenjohtaja), Anni Puntila, Jani Tikkanen, Reetta-Maria Tolonen-Salo, Jarno Tuimala ja Jarkko Voutilainen

Ylimääräisen yhtiökokouksen jälkeen 25.6.2020 yhtiön hallitukseen kuuluivat:

- Kari Saarinen (puheenjohtaja), Sara Kaloinen, Jani Tikkanen, Reetta-Maria Tolonen-Salo, Jarno Tuimala ja Jarkko Voutilainen

Hallitus kokoontui yhdeksän kertaa vuonna 2020.

Hämeenlinnan kaupunkikonsernissa yhtiön valvojana toimii Kaupunginhallitus ja apulaiskaupunginjohtaja Juha Isosuo sekä liiketoimintajohtaja Pauliina Rautiainen.

Toimitusjohtajana toimi Ari Mieltä. Toimitusjohtajalle maksettujen palkkojen ja luontaisetujen yhteismäärä tilikaudella oli 55.356 euroa. Hallitukselle maksetut palkkiot olivat 10.250 euroa.

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

Tunnuslukujen laskentakaavat:

Sijoitetun pääoman tuotto %

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

Omavaraisuusaste %

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