



TOIMINTAKERTOMUS 2021

Yrke Kiinteistöt Oy

1 Yhtiön perustiedot

Yhtiö hallinnoi ja vuokraa omistamiaan kiinteistöjä Mänttä-Vilppulan kaupungin alueella. Tehtävänä on kilpailukykyisten toimitilojen tarjoaminen ja mahdollistaminen yritysasiakkaille. Tarvittaessa yhtiö rakentaa yritysasiakkaalle uudet toimitilat. Toimintaan kuuluu myös yhtiön omistamien kiinteistöjen huolto-, kunnossapito- ja vuosikorjaustyöt.

Yrke vastaa yhdessä elinkeino- ja kehitysyritys MW-Kehityksen kanssa kaupungin elinkeinon kehittämisestä. Yrken toimintaa ohjaa Taidekaupunki Mänttä-Vilppulan Elinkeinostrategia 2017–2026. Elinkeinostrategia on laadittu yhteistyössä kaupungin ja kehitysyritysten välillä ja se on hyväksytty sekä kehitysyritysten hallituksissa että Mänttä-Vilppulan kaupunginhallituksessa. Elinkeinostrategia on osa Mänttä-Vilppulan kaupunkistrategiaa 2016–2026 elinkeinopolitiikan toteuttamisessa.

1.1 Yhteystiedot

Nimi: Yrke Kiinteistöt Oy
 Käyntiosoite: Seppälän puistotie 15, 35800 Mänttä
 Postiosoite: PL 69, 35801 Mänttä
 Y-tunnus: 0598701-9
 Kotipaikka: Mänttä-Vilppula
 Perustettu: 1985

1.2 Yhtiömuoto ja omistajat

Yrke Kiinteistöt Oy on Mänttä-Vilppulan kaupunkikonsernin tytäryhtiö. Yhtiö noudattaa toiminnassaan Mänttä-Vilppulan kaupungin konserniohjetta.

Yhtiön omistus on seuraavan taulukon mukainen.

Omistaja	Osakkeiden lkm.	Omistus %
Mänttä-Vilppulan kaupunki	1.820	99,85
Sulzer Pumps Finland Oy	1	0,05
Metsä Tissue Oyj	1	0,05
Patria Aviation Oy	1	0,05
Yhteensä	1.823	100,00

Kaikki osakkeet ovat samanlaisia.

Yhtiön toiminnan tarkoituksen ja roolin kannalta on tärkeää, että sen osakkailta on vaikutusmahdollisuus yhtiön toiminnan kannalta keskeisiin asioihin. Omistajien edustajat ohjaavat yhtiön toimintaa mm. yhtiökokouksessa ja hallituksessa toimiessaan.

1.3 Yhtiökokous

Yhtiössä on järjestetty 2 kpl yhtiökokouksia. Varsinainen yhtiökokous pidettiin 15.4.2021. Yhtiön uusi hallitus valittiin kuntavaalien aikataulusta johtuen Mänttä-Vilppulan kaupungin pyynnöstä kokoon kutsutussa ylimääräisessä yhtiökokouksessa 14.9.2021. Yhtiökokouksissa käsiteltiin osakeyhtiölain edellyttämät asiat.

1.4 Hallitus

Yrken hallitukseen kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaan 3-6 jäsentä.

Yhtiön hallitus vaihtui 14.9.2021. Siihen asti hallitukseen kuului 4 jäsentä (ja heidän henkilökohtaiset varajäsenensä), joista kaupunki nimitti 3 ja yritysomistajat 1 henkilön. 14.9.2021 lähtien hallitukseen kuuluu 5 jäsentä (ja heidän henkilökohtaiset varajäsenensä), joista kaupunki on nimittänyt neljä jäsentä ja 4 varajäsentä ja yritysomistajat yhden varsinaisen jäsenen.

Kaupunki nimittää yhtiön hallitukseen omat edustajansa neljän vuoden ajaksi kerrallaan (valtuustokaudeksi).

Hallituksen kokoonpano 1.1.-14.9.2021:

Sami Kouvonen, pj.	(varajäsen Moona Ala-Ajos)
Juha Ahoniemi	(varajäsen Mika Aliranta)
Tero Rönni	(varajäsen Ilkka Jatkola)
Sirpa Väisänen, varapj.	(varajäsen Erkki Lauronen)

Hallituksen kokoonpano 14.9.-31.12.2021:

Sami Kouvonen, pj.	(varajäsen Mauri Matilainen)
Pirjo Mikkonen, varapj.	(varajäsen Jaana Kallioniemi)
Juha Ahoniemi	(varajäsen Mika Aliranta)
Jarno Raunio	(varajäsen Jari Mäkinen)
Sirpa Väisänen	(varajäsen Kati Kiirasmaa)

Yhtiön hallitus kokoontui vuonna 2021 yhteensä 5 kertaa.

Kaupunginjohtajalla on läsnäolo-, puhe- ja konserniohjauksen käyttöoikeus yhtiön hallituksessa. Tehdessään päätöstä merkittävästä asiasta yhtiö noudattaa konserniohjeen mukaista neuvotteluelvoitetta hankkiakseen asiasta pääomistajan ennakkokäsityksen.

Yhtiö on käynyt Mänttä-Vilppulan kaupungin hallintosäännön mukaisesti ns. konsernikeskustelut kaupungin kanssa.

1.5 Tilitoimisto

Yhtiön tilitoimistona toimii Econia Oy.

1.6 Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajana toimii tilintarkastusyhteisö BDO Oy. Vastuulliset tilintarkastajat ovat KHT, JHT Hanna Keskinen (BDO Oy) ja HT, JHT Nina Nieminen (BDO Auditor Oy).

1.7 Henkilöstö

Yrken palveluksessa on kaksi henkilöä:

Otto Huttunen, toimitusjohtaja
Leena Heinänen, hallintosihteeri

MW-Kehityksen ja Yrken henkilöstö tekevät yhteistyötä kehitystyössä. Yhtiöt järjestävät

joka toinen viikko yhteisen henkilöstöpalaverin. Toimitusjohtaja on käynyt henkilöstön kanssa kehityskeskustelun. Yhtiöiden yhteiset kehittämispäivät pidettiin Noormarkun ruukissa 9.-10.9.2021. Kehittämispäivillä käsiteltiin henkilöstön rooleja, työtehtäviä, vastuita, asiakkaita, yhteistyökumppaneita ja työn tavoitteita pohjatyönä vuoden 2022 toimintasuunnitelman muodostamiseksi. Yhtiössä on noudatettu kaupungin ja muiden toimijoiden ohjeistusta korona-aikana.

2 Tiivistelmä vuoden 2021 toiminnasta

2.1 Kiinteistöomistus

Yrke omistaa Mänttä-Vilppulassa yhteensä yhdeksän erillistä teollisuus- ja liikekiinteistöä sekä kaksi yritystonttia. Yhtiö omistaa toimitiloja myös kolmessa eri kiinteistöosakeyhtiössä. Yrken omistamien kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala on luokkaa 27.000 m². Toimitilojen vuokrausaste on 98 %. Näissä kiinteistöissä toimi 27 vuokralaista, jotka työllistivät suoraan yli 250 työntekijää ja lisäksi välillisesti arviolta 1-2 kertaa tämän määrän.

Yhtiöllä on asiakkaidensa kanssa vuokrasopimuksia sekä ns. lunastusmahdollisuuden sisältäviä vuokrasopimuksia. Lunastusmahdollisuuden sisältävien vuokrasopimusten tavoite on vakiinnuttaa vuokralaisena toimivan yrityksen toiminta kaupunkiin, mahdollistamalla kiinteistön lunastusmahdollisuus myöhemmin osana vuokrasopimusta. Lunastussopimusten toteuttaminen saa aikaan Yrken taseen pysyvien vastaavien alaskirjauksia, jotka muodostavat pitkällä aikavälillä yhtiön tulokseen negatiivisesti vaikuttavan mekanismin.

Yhtiön kiinteistöliiketoiminnan pitkän aikaväliin merkittävydestä kaupungissa kertoo myös, että useat merkittävät teknologiayritykset toimivat tälläkin hetkellä Yrkeltä vuokrauksen kautta lunastamissaan toimitiloissa. Näin yhtiö on pystynyt vakiinnuttamaan merkittävästi työllistävää yritystoimintaa kaupunkiin. Jälleen vuoden 2022 alussa on käynnistymässä seuraavat neuvottelut lunastussopimuksella vuokratun kiinteistön lunastamisesta tai ostamisesta.

Yhtiö vastaa omistamiensa ja yrityksille vuokraamiensa kiinteistöjen ylläpidosta ja kehittämisestä. Lunastussopimuksen perusteella vuokratuissa kiinteistöissä huolto ja kunnossapito tapahtuu pääsääntöisesti vuokralaisen toimesta. Mahdolliset vuosikorjaus- ja muut muutostyöt sovitaan ja toteutetaan erikseen tapauskohtaisesti vuokralaisten kanssa sovittavalla tavalla.

2.2 Tehdyt perusparannus-, korjaus- ja muutostyöt

Yrken omistamassa Mäntän Valintatalon kiinteistössä on tehty merkittäviä perusparannus-, korjaus- ja muutostöitä. Näin on mahdollistettu mm. Postin siirtyminen kiinteistöön vuokralle. Yhteistyössä Mänttä-Vilppulan kaupungin kanssa on kiinteistöön luotu näyttelytila, jossa on toteutettu kesällä 2021 Kuvataiteen valtakunta -taidenäyttely. Myös muuta kiinteistön liiketoimintatilaa on kehitetty, jotta on mahdollistettu uusien vuokralaisten saaminen. Valintatalon sisäpihalle on toteutettu Mäntän keskustan ensimmäinen sähköauton latauspiste.

Pienteollisuustalo 2 -kiinteistöön Vilppulan Sahantiellä on toteutettu toimitilat kaupungin

Valmennuskeskukselle, joka joutui luovuttamaan aikaisemmat toimitilansa Mäntän Mustalahdessa yrityskäyttöön. Tässä yhteydessä kiinteistöön toteutettiin myös asiakkaiden pyynnöstä uusi vuokrattava pienyritystila. Yhtiöllä oli merkittävä rooli työkeskuksen muuton mahdollistajana.

Noronkatu 14 -osoitteessa Mäntän Mustalahdessa sijaitsevassa teollisuustalossa on toteutettu vuonna 2021 ja tullaan toteuttamaan vuoden 2022 aikana vuokalaisina toimivien yritysten kannalta välttämättömiä perusparannustöitä. Korjausinvestoinnit sisältyvät Yrken kiinteistöille laadittuun perusparannus- ja korjausinvestointiohjelmaan.

Kolhossa sijaitsevassa hoivakotikiinteistön on toteutettu sadevesijärjestelmä ja pintavesien poisjohtaminen. Lisäksi useampaan kiinteistöön on tehty sekä Yrken että vuokralaisten toimesta pienempiä muutos- ja kunnostustöitä.

Perusparannus-, korjaus- ja muutostöitä on toteutettu käyttämällä paikallisten yritysten palveluita. Osan vuotta 2021 Yrken palveluksessa oli työllistämistuella rakennusalan ammattilainen, joka teki em. korjaustöitä.

2.3 Vapaat toimitilat

Yrken vapaana olevat toimitilat ovat esillä Oikotie.fi-palvelussa. Näin varmistetaan, että vapaat toimitilat ovat tasapuolisesti yritysten tiedossa sekä mahdollistetaan myös vieraspaikkakuntalaisten tiedon saaminen vapaista toimitiloista. Toimitilojen vuokraamiselle on käytössä yhteiset pelisäännöt.

Vapaana olevat teollisuustontit ovat olleet nähtävissä kaupungin ylläpitämässä teollisuustonttipörssissä kaupungin Internet-sivuilla.

Yhtiö on myös välittänyt tilakysyjille tietoa yksityisten kaupungin alueella vapaana olevista tiloista. Tässä on hyödynnetty verkostoa, johon kuuluu laajasti paikallisia kiinteistönomistajia ja -välittäjiä.

Kiinteistömarkkinoiden kehitystä ja hintatasoa on seurattu yhteistyössä paikallisten kiinteistövälittäjien kanssa ja varmistettu ettei yhtiön toiminta vääristä kilpailutilannetta.

Yhtiö on löytänyt hyvin uusia vuokralaisia omistamiinsa kiinteistöihin. Haasteena on kuitenkin löytää Kolhon ns. hoivakiinteistöön vuokralainen. Tämän edistämiseksi on aktiivisesti alettu tekemään työtä. Kyseinen kiinteistö muodostaakin yksinään suuren osan yhtiön vapaana olevasta tilasta.

2.4 Kiinteistökehitys

Yhtiö on osallistunut aktiivisesti mm. Kiinteistöyhtiö Pumpumestarin kiinteistön tulevaisuuden suunnitteluun yhdessä sen muiden omistajien kanssa. Tuloksena on ollut kiinteistöyhtiön myyminen yksityiselle yritykselle yritystoiminnan harjoittamista varten. Lisäksi yhtiö on osallistunut useamman muun kiinteistön jatkokehittämisen suunnitteluun ja aktivointiin.

Toimintavuonna on saatu indikaatioita uuden vastaanottohallin tarpeellisuudesta Mustalahden teollisuusalueella. Näitä keskusteluita jatketaan ja aktivoidaan yrityksiä mukaan kiinteistökehitykseen.

2.5 Yhtiön toimiminen osaomistajana

Yrke on edelleen pienomistajana joissakin paikallisissa yrityksissä. Omistussuhteet ovat syntyneet tyypillisesti yritysten perustamisvaiheessa ja liittyneet sen toiminnan käynnistämiseen tai yrityksen sijoittumiseen Mänttä-Vilppulaan. Omistuksista pyritään irtautumaan yritysten toiminnan vakiinnuttua ja sopivan tilaisuuden tullen. Omistuksia on myyty lähinnä erilaisten järjestelyjen yhteydessä, jolloin on mahdollistettu yritystoiminnan edelleen kehittäminen.

Omistuksen myyntihinta perustuu sen käypään arvoon ja sen määrittämisessä käytetään tarvittaessa ulkopuolisia arvioijia. Kaupoista ja niiden yksityiskohdista päättää aina yhtiön hallitus. Irtautumispyrkimys ei koske kiinteistöomistuksia, joita tarkastellaan aina tapauskohtaisesti.

Pienomistajana toimiminen ei lähtökohtaisesti kuulu yhtiön yrityskehittämisen työkaluihin, mutta se voi edelleen olla joissain tapauksissa tarkoituksenmukaista esim. osana isompaa toteutuskokonaisuutta.

Toimintavuonna toteutettiin osakeomistusten myynnit yhdessä osakeyhtiössä sekä yhdessä kiinteistöosakeyhtiössä, osana toimivien yritysten kehittämistä.

2.6 Lakeside Airpark Finland -projekti

Mänttä-Vilppulan kaupunginvaltuusto on tehnyt 27.1.2020 päätöksen osallistua ns. Lakeside Airpark Finland -projektiin. Projektin tavoite on ollut luoda matkailu-, yritys-, asumis- ja lentokenttäalue Mänttä-Vilppulan Sassiin. Kaupungin konserniohjauksen mukaisesti Yrke on vastannut projektin suunnittelusta yhteistyössä kaupungin kanssa.

Projektista hallinto-oikeuteen jätettyjen valitusten ja niiden pitkän käsittelyajan johdosta projektin rahoittaja Osanna ACI Finland Oy ilmoitti syyskuussa 2021, että projektiin alun perin aiottu rahoitus ei ole enää käytettävissä. Tämän jälkeen hallinto-oikeus antoi 16.11.2021 valitukseen viitaten päätöksen asiasta, jossa se kumosi kaupunginvaltuuston päätöksen osallistua projektiin. Päätösten perusteella myös Yrke vapautui sille projektin sopimuskokonaisuudessa esitetystä roolista ja tehtävistä.

3 Toiminnan tuloksellisuuden mittarit

Yhtiön toiminta tulee toteuttaa elinkeinostrategian ja konserniohjauksen mukaisesti tietyin painopistein. Konserniohjaus on lisäksi edellyttänyt yhtiön liiketoiminnan toteutumista budjetin suuntaviivojen mukaisesti.

Osana Mänttä-Vilppulan kaupungin hyväksyttyä vuoden 2021 budjettia kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 14.12.2020 asettanut Yrke Kiinteistöt Oy:lle seuraavassa taulukossa esitetyt toiminnalliset tavoitteet. Taulukon kohdassa "toteutuma" on esitetty yhtiön hallituksen arvio kyseisen toiminnallisen tavoitteen toteutumisesta.

Toiminnalliset tavoitteet				
	Toiminnallinen tavoite	Mittari	Tavoitetaso	Toteutuma (yhtiön hallituksen arvio)
Taloudellinen	Yhtiö toimii itsenäisesti liiketaloudellisin perustein	Kyllä/ei	1. Toimintakate kattaa korko- ja muut rahoituskulut sekä poistot ennen pysyvien vastaavien tappioiden kirjaamista. 2. Yhtiö pystyy järjestämään toimintaansa tarvitsemansa rahoituksen itse ja käyttää tarvittaessa vakuutena kaupungin takausta.	Kyllä.
Toiminnallinen	Vastataan yritysten tilatarpeisiin	Kyllä/ei	1. Omien tilojen käyttöaste on vähintään 95 %. 2. Valmius käynnistää uusia rakennushankkeita. 3. Lyhennetään vanhojen kiinteistöjen korjausvelkaa.	Kyllä.
Vaikuttavuus	Toiminta ei vääristä kilpailutilannetta.	Kyllä/ei	Yrken kiinteistöpalvelujen hintataso €/m2 on markkinatilanteen mukainen.	Kyllä.
	Prosessit ja toimintatavat ovat tehokkaita ja palvelut vastaavat yritysten vaatimuksiin ja tarpeisiin.	Kyllä/ei	Toteutetaan palvelutasomittaus ja arvioidaan palvelutapahtumakohtaiset palautteet.	Kyllä. Palvelutasoa mitataan tapauskohtaisen palautteen perusteella.
			Kiinteistöleasing-sopimusmalli käytössä, ts. alaskirjausautomaatin ongelma minimoidaan.	Kyllä.

Edellä kuvattujen kaupungin asettamien toiminnallisten tavoitteiden lisäksi yhtiö mittaa toimintansa tuloksellisuutta omilla lukumääräisillä mittareilla. Ne ovat julkisesti nähtävillä ja löytyvät MW-Kehitys Oy:n mittareiden kanssa ajantasaisina osoitteesta www.mw-kehitys.com.

Kehitysyhtiöiden toiminnan tuloksellisuuden mittarina voidaan pitää myös sitä, että yhdenkään Yrken vuokralaisen ei ole tarvinnut irtisanoa vuokrasopimusta koronapandemiasta johtuvasta syystä.

Yhtiön hallituksen johtopäätös on, että Yrke Kiinteistöt on saavuttanut hyvin sille toimintavuonna 2021 asetetut tavoitteet.

4 Talous toimintavuonna 2021

Yrke rahoittaa toimintansa pääosin kiinteistöistään saamalla vuokratuloilla ja mahdollisilla omaisuuden myyntivoitoilla. Yhtiön tilikausi noudattaa konsernin tilikautta ja on vuosittain ajalla 1.1.-31.12.

Yhtiö toimii markkinalähtöisesti ilman kaupungin erillistä rahoitusta. Osana kaupunkikonsernia yhtiön osallistuminen talouden tasapainotusohjelmaan rajoittuu sen talouden huolelliseen valvontaan, suunnitteluun ja toteutukseen.

Yhtiön hallitus on tehnyt päätöksen olla käyttämättä Mänttä-Vilppulan kaupungin erillistä konsernitiliä.

Yhtiön toiminnan tunnusluvut vuodelta 2021 on seuraavassa taulukossa.

Taseen loppusumma	4.687.312 €
Osakepääoma	3.099.100 €
Oma pääoma	3.009.838 €
Lainat kaupungilta	0 €
Lainat muilta	1.621.758 €
Liikevaihto	631.922 €
Kaupungin avustus	0 €
Henkilöstökulut	46.891 €
Poistot	242.779 €
Tulos	53.478 €
Liiketulos-%	8,12 %
Rahoitustulos-%	8,46 %
Oman pääoman tuotto-%	1,79 %

Yhtiön omistamissa kiinteistöissä tehtiin v. 2021 ylläpito- ja korjausinvestointeja yhteensä n. 168.000 €:lla. Osa investoinneista liittyi ns. korjausvelan hoitamiseen ja osa kiinteistöjen uusien vuokralaisten tarvitsemiin tilamuutoksiin.

Yrken toiminnan tunnusluvut vuodelta 2021 noudattavat yhtiön budjetoimia tunnuslukuja.