

ETELÄ-SAVON KAMPUSKIINTEISTÖT KUNTAYHTYMÄ

Toimintasuunnitelma ja talousarvio 2023

Taloussuunnitelma vuosille 2024 - 2025

SISÄLLYSLUETTELO

1 YLEISTÄ.....	3
1.1 Laadintaperusteet	3
1.2 Keskeiset talousarvioluvut	3
1.3 Talousarvion rakenne	4
1.4 Talousarvion käsittely ja sitovuustaso	4
1.5 Kuntayhtymän sitovat tavoitteet	4
1.6 Kuntayhtymän toiminnalliset tavoitteet	4
2 KUNTAYHTYMÄN TOIMINTA	4
2.1 Hallinto ja rahoitus.....	5
2.2 Mikkelin kiinteistöt.....	5
2.3 Savonlinnan kiinteistöt.....	7
2.4 Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy:n tilat.....	7
3 INVESTOINTIOSA	8
3.1 Investoinnit vuonna 2023.....	9
3.2 Investoinnit vuonna 2024.....	10
3.3 Investoinnit vuonna 2025.....	10

LIITTEET

- 1 TULOSLASKELMAOSA
- 2 RAHOITUSOSA
- 3 TULOSBUDJETTI 2023

1 YLEISTÄ

Etelä-Savon kampuskiinteistöt kuntayhtymän jäsenkuntia ovat Mikkelin ja Savonlinnan kaupungit.

Kuntayhtymän tehtävänä on omistaa, rakentaa ja kehittää kiinteistöjä. Ensisijaisesti tiloja vuokrataan Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy:lle.

1.1 Laadintaperusteet

Kuntayhtymä omistaa rakennuksia ja tontteja Mikkelissä ja Savonlinnassa sekä osakehuoneistoja.

Pääosan omistamistaan tiloista kuntayhtymä vuokraa Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy:n käyttöön. Lisäksi tiloja vuokrataan muille julkisille ja yksityisille tahoille. Kuntayhtymä vastaa myös Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun tarvitsemien tilojen rakennuttamisesta.

Kuntayhtymän tulot muodostuvat ammattikorkeakoulun maksamasta kiinteistöjen ja toimitilojen vuokrasta 3,8 milj. euroa sekä muilta saatavista vuokratuloista ja muista tuloista yhteensä noin 1,6 milj. euroa.

1.2 Keskeiset talousarvioluvut

Kuntayhtymän toimintatuotot vuoden 2023 talousarviossa ovat 5,4 milj. euroa ja toimintamenot 2,1 milj. euroa. Vuosikatteen arvioidaan olevan noin 2,7 milj. euroa. Rakennusten poistojen 2,7 milj. euroa kattamisen jälkeen kuntayhtymän tulos on 0,01 milj. euroa.

Kuntayhtymän talousarvioon esitetyillä investoinneilla 4,9 milj. euroa toteutetaan Savonlinnaan teollisen puurakentamisen ja teknisen testauksen laboratorio sekä lisäksi korjaus- ja rakennustöitä Mikkelissä ja Savonlinnassa.

Kuntayhtymän kiinteistöjen esittely on kohdassa Kuntayhtymän toiminta ja vuoden 2023 investointisuunnitelman esittely on kohdassa 3 Investoinnit.

Kuntayhtymä pystyy pitkällä tähtäimellä rahoittamaan investoinnit vuokratuloilla. Lainojen lyhennysohjelma on sovitettu vastaamaan vuokratulojen kertymistä.

Mahdollisien uusien investointien toteuttamisesta kuntayhtymä ja ammattikorkeakoulu sopivat yhdessä vuokrasopimuksen mukaisesti.

1.3 Talousarvion rakenne

Talousarvio muodostuu tuloslaskelma-, investointi- sekä rahoitusosasta.

Kuntayhtymä muodostaa talousarviossa yhden toimielimen. Talousarviossa tavoitteet on asetettu kuntayhtymätasolle.

Investointien aktivointirajaksi esitetään 30.000 euroa. Aktivointirajan ylittävälle investoinneille lasketaan poistosuunnitelman mukaiset poistot.

Kuntayhtymän investoinnit ovat pääosin kiinteistöjen perusparantamista ja ammattikorkeakoulun tilamuutoksia sekä miljöörakentamista.

1.4 Talousarvion käsittely ja sitovuustaso

Yhtymäkokouksen hyväksymän talousarvion pohjalta yhtymän hallitus vahvistaa kuntayhtymän talousarvion käyttösuunnitelman.

Talousarvioon sovelletaan nettositovuutta. Tällöin kuntayhtymän menojen ja tulojen erotus on sitova yhtymäkokoukseen nähden.

1.5 Kuntayhtymän sitovat tavoitteet

Yhtymäkokouksen hyväksymä talousarvio toimii kuntayhtymän taloudenhoidon perusteena. Yhtymähallitus voi tarvittaessa antaa talousarvion noudattamista koskevia ohjeita.

Yhtymäkokous asettaa talousarvion hyväksymisen yhteydessä kuntayhtymälle seuraavat sitovat tavoitteet:

- Vuosikate 2.727.045 euroa
- Tilikauden ylijäämä 17.576 euroa.

1.6 Kuntayhtymän toiminnalliset tavoitteet

Kuntayhtymän toiminnallisena tavoitteena on saada tilojen käyttöaste olemaan vähintään 95 % vuokrattavista neliöistä sekä pyrkiä säilyttämään rakennusten kunto vähintään ennallaan.

2 KUNTAYHTYMÄN TOIMINTA

Kuntayhtymä vuokraa kaikkia omistamia tiloja sekä ammattikorkeakoululle että muille vuokralaisille. Kuntayhtymä edistää toiminnallaan erityisesti ammattikorkeakoulun toimintaedellytyksiä vuokraamalla, kunnostamalla ja peruskorjaamalla ammattikorkeakoululle toimitiloja.

2.1 Hallinto ja rahoitus

Kuntayhtymä hankkii suurimman osan teettämästään työstä kilpailuttamalla. Ulkoisen kirjanpidon ja teknisen palkanlaskennan palvelut Kuntayhtymä ostaa Meidän IT ja Talous Oy:ltä. Kuntayhtymällä on kuntayhtymän johtajan virka ja talouspäällikön toimi.

Kuntayhtymällä on voimassa oleva kuuden miljoonan euron kuntatodistusohjelma Kuntarahoitus Oy:ltä lyhytaikaista rahoitusta varten. Hallintosäännön mukaan kuntayhtymän johtaja päättää lyhytaikaisen lainan ottamisesta maksuvalmiuden turvaamiseksi hallituksen vahvistamien periaatteiden mukaan.

Yhtymäkokouksen päätöksen 18.12.2015 mukaisesti kuntayhtymän korkosuojausten nettositovuus saa olla korkeintaan yhtä suuri kuin lainojen määrä. Kuntayhtymän hallituksen 27.11.2020 päätöksen mukaisesti korkosuojausten kokonaismäärän on oltava 25–100 % vaihtuvakorkoisten lainojen määrästä. Kokonaismäärää voidaan muuttaa annettujen rajojen puitteissa kuntayhtymän johtajalle myönnetyllä valtuutuksella. Kuntayhtymän hallituksen 25.5.2021 päätöksen mukaisesti suojaustasoa ei lasketa alle 50 %:n ja korkosuojausten maksimikesto aika muutettiin 15 vuodeksi.

2.2 Mikkelin kiinteistöt

Kuntayhtymä omistaa kiinteistöjä yhteensä noin 55 800 m², joista se vuokraa ammattikorkeakoululle noin 37.898 m² sekä loppuja tiloja myös muille tahoille. Mikkelissä kuntayhtymän ammattikorkeakoululle vuokraamat tilat sijaitsevat Mikkelin kampuksella. Kampusalueella sijaitsevat rakennukset on merkitty kuvaan n:o 1 kirjaintunnuksin.



Kuva 1. Mikkelin kampus

Ammattikorkeakoulun käyttöön vuokrattuja tiloja Mikkelin kampuksella ovat A-rakennus 5 413 m², CDEX-rakennus 13 403 m², sekä osittain Mikpoli eli M-rakennus 7 336 m² sekä Puupoli eli P-rakennus 1 470 m² osittain. Lisäksi ammattikorkeakoululle on vuokrattu rakennukset B (Ravintola Kasarmina), H (hallinto), J (ympäristölaboratorio), K (kirjasto), O (oppilasyhdistykset) ja T (Ravintola Talli).

Mikkelin kampuksella sijaitsevassa U-rakennuksessa toimii vuokralla 4800 m²:n tiloissa Puolustusvoimien Logistiikkalaitoksen Vaatetuskorjaamo. Lisäksi ammattikorkeakoululle on vuokrattu 2. krs:n tiloja 970 m², jossa sijaitsee mm. kuntosali U2 ja ryhmäliikuntatiloja.

Mikkelin kampuksella N-rakennuksessa (Prikaatinkatu 3), Tarkk'ampujankuja 1:ssä ja F-rakennuksessa olevat tilat on vuokrattu muille kuin ammattikorkeakoululle. N-rakennuksen on vuokralaisena mm. A-osassa Savonlinja Oy ja Lumme Energia Oy ja B ja C-osassa Meidän IT ja talous Oy ja Mikkelin kaupunki. F-rakennuksessa toimii Ylioppilaiden terveydenhoitosäätiö YTHS.

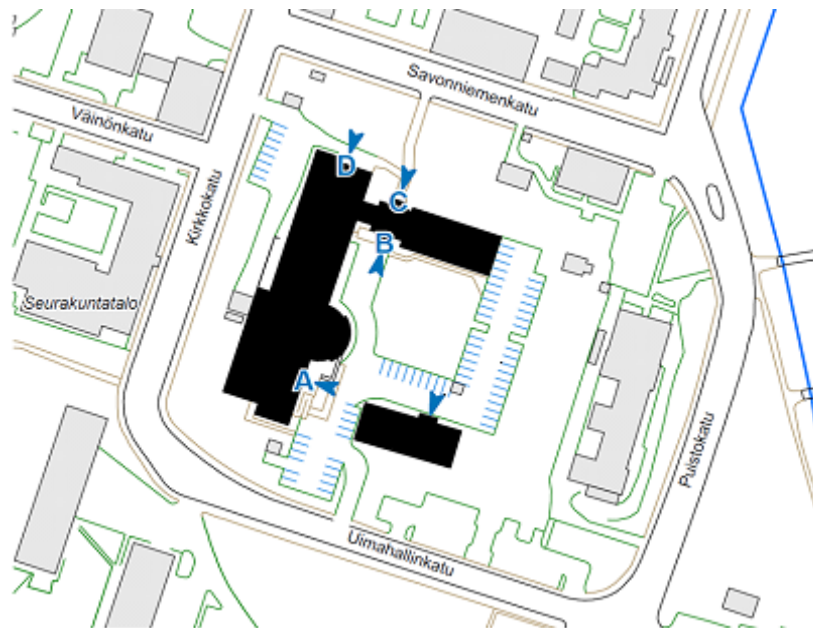
Kuntayhtymän omistamista Mikkelin vanhan kasarmialueen puurakennuksista 11 ja 13, eli Puukasarmeista, rakennus 11 on vuokrattu Mikkelin kaupungin tilahallinnolle museon varastoksi ja rakennus 13 on osittain Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun opiskelijayhdistyksen käytössä.

Porrassalmenkatu 26:ssa kuntayhtymän omistamassa osakehuoneistossa toimii Mikkelin seudun Muisti ry. Kuntayhtymä omistaa myös Porrassalmenkatu 28 osakehuoneiston, jota vuokrataan eri käyttäjille.

Jääkärintie 31:ssä sijaitseva kuntayhtymän omistama 5 350 m²:n tontti on vuokrattu Kiinteistö Oy Jääkärintie 31:lle, pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Tontilla olevassa rakennuksessa toimii turvallisuus- ja materiaalitekniikan keskus TUMA.

2.3 Savonlinnan kiinteistöt

Savonlinnassa kuntayhtymä vuokraa ammattikorkeakoulun käyttöön Savonniemen kampuksen tiloja yhteensä 7 535 m². Lisäksi kampuksella olevaa 397 m²:n Pihapuuteri-rakennusta vuokrataan ulkopuolisille tahoille. Rakennukset näkyvät kuvasta n:o 2.



Kuva 2. Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun Savonniemen kampus

2.4 Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy:n tilat

Ammattikorkeakoulu vastaa vuokraamiensa kiinteistöjen ja toimitilojen kaikista kiinteistöihin liittyvistä ylläpitokuluista mukaan lukien niissä tehtävien pienten muutos-, parannus-, ym. töiden kustannuksista.

Talousarviossa mahdollistetaan ammattikorkeakoululle vuokratuissa tiloissa tarvittavia muutos- ja korjaustöitä, joilla on suotuisa vaikutus ammattikorkeakoulun toimintaan. Em. töiden suorittamisesta ja niiden kustannusten maksamisesta kuntayhtymä ja osakeyhtiö sopivat yhteisesti vuokrasopimuksen mukaisesti.

Kuntayhtymällä on määrärahat kiinteistöistä aiheutuviin pakollisiin kustannuksiin, kiinteistöveroihin, tontin vuokriin sekä kiinteistöihin kohdistuvien asiantuntijapalveluiden käyttämiseen.

Ammattikorkeakoulun käytössä olevista kiinteistöistä aiheutuvat kustannukset, kiinteistöinvestointeihin otettujen lainojen korot sekä lainojen lyhennykset katetaan Ammattikorkeakoululta perittävällä kiinteistöjen vuokralla, joka on n. 3,8 milj. euroa vuonna 2023.

Muussa kuin ammattikorkeakoulutoiminnassa käytettävien kuntayhtymän omistamien kiinteistöjen tulot kattavat näistä kohteista aiheutuvat menot.

Kuntayhtymä rakentaa vuosina 2021-2023 Teollisen puurakentamisen ja teknisen testauksen laboratorion Savonlinnaan ja vuokraa sen ammattikorkeakoulun käyttöön. Hankkeelle on myönnetty Etelä-Savon maakuntaliiton toimesta 60 %:n eli 3,9 milj. euron rahoitus 6,5 milj. euron kokonaishankkeelle. Rakennuskustannusten noustua uusi budjetoitu kokonaiskustannusarvio on noin 9,7 milj. euroa. Maakuntaliiton rahoitus ei nouse, joten Kampuskiinteistöjen omarahoitusosuus kasvaa sen ylimenevältä osalta. Näin ollen Kampuskiinteistöjen omarahoitusosuudeksi jäävä määrä on 5,8 milj. euroa. Tämän omarahoitusosuuden Kampuskiinteistöt kattaa ammattikorkeakoululta perittävällä vuokralla tulevien vuosien aikana.

3 INVESTOINTIOSA

Kuntayhtymän omistamia rakennuksia korjataan sen mukaan kuin niissä on peruskorjaustarpeita tai on ilmennyt muita nopeasti korjattavia vikoja. Lisäksi erityisesti huomioidaan suurimman vuokralaisen eli ammattikorkeakoulun esittämät toiveet tilamuutoksista.

Mikkelin kampuksella toteutetaan D-rakennukseen ensimmäiseen kerrokseen Xentre-tilojen rakentaminen. Xentre on opiskelijoiden ja yritysten kohtaamispaikka. Hanke on liiketalouden koulutusohjelman liikkeelle panema.

E-rakennukseen vedenjäähdytin uusitaan. Miljöötöissä lisätään ulkoalueen valaistusta sekä tehdään Välskärantalon korjaustöitä. J-rakennukseen tehdään tiivistyskorjauksia.

Mikkelissä rakennusautomaatiojärjestelmät modernisoidaan ja Mikkelin ja Savonlinnan kulunvalvonta modernisoidaan.

Savonlinnan Teollisen puurakentamisen ja teknisen testauksen laboratorion hanke jatkuu.

3.1 Investoinnit vuonna 2023

Varaus Mikkelin kampusalueen investoinnit:	650.000 euroa
Rakennus D: Xentre tilojen rakentaminen:	150.000 euroa
Rakennus E: Vedenjäähdyttimen uusiminen	50.000 euroa
Miljöötöyöt: Valaisimien uusiminen, maalaukset ja Välskärimentalun korjaukset	70.000 euroa
Mikkeli ja Savonlinna: Kulunvalvonnan modernisointi	30.000 euroa
Mikkeli: Rakennusautomaatiojärjestelmien modernisointi	60.000 euroa
Rakennus U: Polttoainesäiliöiden purku ja parkkipaikkojen rakentaminen	40.000 euroa
Rakennus J: Tiivistyskorjaukset	250.000 euroa
Varaus Savonlinnan Teollisen puurakentamisen ja teknisen testauksen puulaboratorio	4.300.000 euroa
Vuosi 2023 yhteensä	4.950.000 euroa

3.2 Investoinnit vuonna 2024

Varaus	
Mikkelin kampusalueen investointeihin:	380.000 euroa
CDEX-rakennus	
Korjaus- ja muutostyöt	60.000 euroa
Miljöö:	
Valaisimien lisääminen ja uusiminen ja maalaukset	40.000 euroa
Kasarmina-rakennus:	
Pation katoksen korjaustyöt	50.000 euroa
Rakennus N:	
C-osan vesikaton uusiminen	180.000 euroa
Rakennus M:	
Ulkoportaat	50.000 euroa
Varaus	
Savonniemen kampuksen rakennuskorjauksiin:	120.000 euroa
Uuden osan vesikaton maalaus	120.000 euroa
Vuosi 2024 yhteensä	500.000 euroa

3.3 Investoinnit vuonna 2025

Varaus	
Mikkelin kampusalueen investointeihin:	745.000 euroa
CDEX-rakennus:	
Tiivistyskorjaukset	60.000 euroa
Miljöö	
Valaisimien lisääminen ja uusiminen	40.000 euroa
Rakennus N:	
A-osan vesikaton maalaus	40.000 euroa
U-rakennus:	
Vesikaton korjaukset	90.000 euroa

Rakennus A: Saneeraus ja korjaus	400.000 euroa
Rakennus M: Ulkoseinien korjaustyöt	70.000 euroa
Rakennus M: Sisäseinien korjaukset	45.000 euroa
Varaus Savonniemen kampuksen rakennuskorjauksiin:	50.000 euroa
Luokkien korjaus- ja muutostyöt	50.000 euroa
Vuosi 2025 yhteensä	795.000 euroa

LIITTEET

ETELÄ-SAVON KAMPUSKIINTEISTÖT KUNTAYHTYMÄ

1 TULOSLASKELMAOSA	3
1.1 Talousarvio 2023 ja taloussuunnitelma 2024–2025 (€).....	3
2 RAHOITUSOSA	4
2.1 Rahoituslaskelma (1.000 €)	4
3 TULOSBUDJETTI 2023	5
3.1 Tulosbudjetti vuodelle 2023 (€).....	5

ETELÄ-SAVON KAMPUSKIINTEISTÖT KUNTAYHTYMÄ

1 TULOSLASKELMAOSA

1.1 Talousarvio 2023 ja taloussuunnitelma 2024–2025 (€)

	Tilinpäätös	Talousarvio	Talousarvio	TS	TS
	2021	2022	2023	2024	2025
Toimintatulot	5 379 769	5 272 005	5 375 225	6 000 000	5 742 000
Toimintamenot	2 166 936	2 031 260	2 058 180	2 145 000	2 246 000
Toimintakate	3 212 833	3 240 745	3 317 045	3 855 000	3 496 000
Rahoitustulot ja -kulut					
Korkotulot					
Muut rahoitustulot	8 873				
Korkomenot	408 004	490 000	590 000	750 000	760 000
Muut rahoitusmenot	7 967				
Vuosikate	2 805 735	2 750 745	2 727 045	3 105 000	2 736 000
Poistot ja arvonalentumiset					
Suunnitelman mukaiset poistot	2 577 286	2 705 440	2 722 435	2 929 650	2 702 115
Arvonalentumiset	6 843				
Satunnaiset erät					
Satunnaiset tulot					
Satunnaiset menot					
Tilikauden tulos	221 606	45 305	4 610	175 350	33 885
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	12 966	12 966	12 966	12 966	12 966
Vapaaehtoisten varausten lisäys (-) tai vähennys (+)					
Rahastojen lisäys (-) tai vähennys (+)					
Tilikauden ylijäämä	234 572	58 271	17 576	188 316	46 851

2 RAHOITUSOSA

2.1 Rahoituslaskelma (1.000 €)

	Tilinpäätös 2021	Talousarvio 2022	Talousarvio 2023	TS 2024	TS 2025
Varsinaisen toiminnan ja investointien kassavirta					
Tulorahoitus					
Vuosikate	2 806	2 751	2 727	3 105	2 736
Satunnaiset erät					
Tulorahoituksen korjauserät					
Investoinnit					
Investointimenot	-2 528	-4 460	-4 950	-500	-795
Rahoitusosuudet investointimenoihin	97	2280	1 300		
Omaisuuksien myyntitulot					
Pysyvien vastaavien hyödykkeiden luovutustulot					
Tulorahoitus ja investoinnit netto	375	571	-923	2 605	1941
Rahoitustoiminnan kassavirta					
Antolainauksen muutokset					
Antolainasaamisten lisäykset					
Antolainasaamisten vähennykset					
Lainakannan muutokset					
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	3 000	7 500	6 000	0	2 000
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-1 764	-8 424	-2 067	-2 809	-3 109
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-1 404	0	0	0	
Oman pääoman muutokset					
Muut maksuvalmiuden muutokset	-208				
Saamisten muutos					
Korottomien velkojen muutos					
Rahoitustoiminnan nettokassavirta	-376	-924	3933	-2809	-1109
Kassavarojen muutos	-1	-353	3 010	-204	832

3 TULOSBUDJETTI 2023

3.1 Tulosbudjetti vuodelle 2023 (€)

Tulosalue	Tilinpäätös 2021	Talousarvio 2022	Talousarvio 2023
Toimintatulot	5 379 769	5 272 005	5 375 225
Myyntitulot			
Maksutulot			
Tuet ja avustukset			
Muut toimintatulot	5 379 769	5 272 005	5 375 225
Toimintamenot	2 166 936	2 031 260	2 058 180
Henkilöstökulut	205 777	222 000	225 000
Eläkemenot	31 631	28 500	33 000
Muut henkilöstösivukulut	4 612	4 300	6 450
Palvelujen ostot	726 205	609 930	534 920
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	489 009	442 600	523 350
Avustukset			
Vuokrat		143 420	146 420
Muut toimintamenot	709 702	580 510	589 040
Toimintakate	3 212 833	3 240 745	3 317 045
Korkotulot			
Muut rahoitustulot	8872,84		
Korkomenot	408 004	490 000	590 000
Muut rahoitusmenot	7 967		
Vuosikate	2 805 735	2 750 745	2 727 045
Suunnitelman mukaiset poistot	2 584 129	2 705 440	2 722 435
Satunnaiset tuotot			
Tilikauden tulos	221 606	45 305	4 610
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	12 966	12 966	12 966
Tilikauden ylijäämä	234 572	58 271	17 576