

# **ETELÄ-SAVON KAMPUSKIINTEISTÖT KUNTAYHTYMÄ**

Toimintasuunnitelma ja talousarvio 2024

Taloussuunnitelma vuosille 2025 - 2026

## 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 2024

## 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 kiinteistöjä, 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 4,6 milj. euroa sekä muilta saatavista vuokratuloista ja muista tuloista yhteensä noin 1,3 milj. euroa.

### 1.2 Keskeiset talousarvioluvut

Kuntayhtymän toimintatuotot vuoden 2024 talousarviossa ovat 5,9 milj. euroa ja toimintamenot 2,1 milj. euroa. Vuosikatteen arvioidaan olevan noin 3,2 milj. euroa. Rakennusten poistojen 3,2 milj. euroa kattamisen jälkeen kuntayhtymän tulos on 0,004 milj. euroa.

Kuntayhtymän talousarvioon esitetyillä investoinneilla 1,2 milj. euroa toteutetaan korjaus- ja rakennustöitä Mikkelissä ja Savonlinnassa.

Kuntayhtymän kiinteistöjen esittely on kohdassa Kuntayhtymän toiminta ja vuoden 2024 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 peruseräparantamista 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 3.220.305 euroa
- Tilikauden ylijäämä 3.686 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 toiminta edellytyksiä 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 58 100 m<sup>2</sup>, joista se vuokraa ammattikorkeakoululle noin 40.198 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, CDEX-rakennus 13 403 m<sup>2</sup>, sekä osittain Mikpoli eli M-rakennus 7 336 m<sup>2</sup> sekä Puupoli eli P-rakennus 1 470 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>:n tiloissa Puolustusvoimien Logistiikkalaitoksen Vaatetuskorjaamo. Lisäksi ammattikorkeakoululle on vuokrattu 2. krs:n tiloja 970 m<sup>2</sup>, jossa sijaitsee mm. kuntosali U2 ja ryhmäliikuntatiloja.

Mikkelin kampuksella on vuokralaisena mm. myös: Savonlinja Oy, Lumme Energia Oy, Meidän IT ja talous Oy, Mikkelin kaupunki ja Ylioppilaiden terveydenhoitosäätiö YTHS.

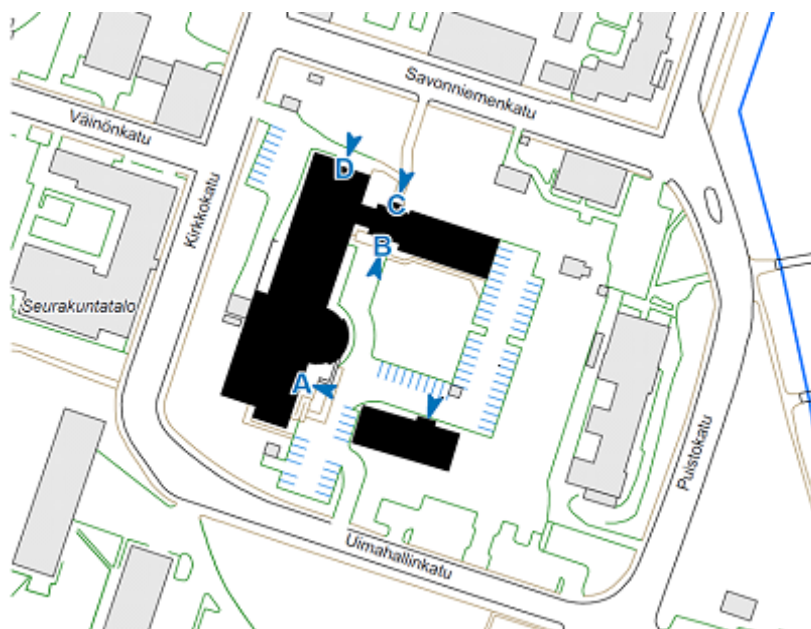
Kuntayhtymän omistamista Mikkelin vanhan kasarmialueen puurakennuksista 11 ja 13, eli Puukasarmeista, rakennus 11 on vuokrattu Mikkelin kaupungin tilahallinnolle museon varastoksi ja rakennus 13 on osittain Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun opiskelijayhdistyksen käytössä.

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 m<sup>2</sup>: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 m<sup>2</sup>. Lisäksi kampuksella olevaa 397 m<sup>2</sup>:n Pihapuuteri-rakennusta vuokrataan ulkopuolisille tahoille. Rakennukset näkyvät kuvasta n:o 2.



#### **Kuva 2. Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun Savonniemen kampus**

Loppuvuodesta 2023 valmistui Savonlinnan Teknologiaapuistoon Teollisen puurakentamisen ja teknisen testauksen laboratorio 2 300 m<sup>2</sup>. Rakennus on vuokrattu kokonaan ammattikorkeakoulun käyttöön.

### 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. 4,6 milj. euroa vuonna 2024.

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

Kuntayhtymä rakensi vuosina 2021-2023 Teollisen puurakentamisen ja teknisen testauksen laboratorion Savonlinnaan ja vuokrasi sen ammattikorkeakoulun käyttöön 1.11.2023 alkaen. Hankkeelle on myönnetty Etelä-Savon maakuntaliiton toimesta 3,9 milj. euron rahoitus. Rakennuskustannusten noustua uusi budjetoitu kokonaiskustannusarvio on noin 9,8 milj. euroa. Kampuskiinteistöjen omarahoitusosuudeksi jäävä määrä on 5,9 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 tehdään C,- D- ja E-rakennukseen tiivistyskorjauksia. Miljöötöissä lisätään ulkoalueen valaistusta. B-rakennuksen patiolle rakennetaan katos.

U-rakennuksen vesikatto korjataan ja rakennuksen piippu maalataan. N-rakennuksen A- ja B-osan vesikatot maalataan sekä A-osan 1krs. sisätiloihin tehdään vuokralaismuutokset.

J-rakennuksen vesikatto korjataan ja M-rakennuksen peruskorjausta lähdetään suunnittelemaan.



Mikkelissä jatketaan rakennusautomaatiojärjestelmien modernisointia ja Mikkelin ja Savonlinnan kulunvalvonta modernisoidaan.

### 3.1 Investoinnit vuonna 2024

Varaus	
Mikkelin kampusalueen investoinnit:	<b>1.180.000 euroa</b>
Rakennus CDEX:	
Tiivistyskorjaukset :	60.000 euroa
Rakennus B:	
Kasarminan pation katos	55.000 euroa
Miljöötöyöt:	
Valaisimien uusiminen, maalaustyöt	40.000 euroa
Kulunvalvonnan modernisointi	30.000 euroa
Mikkeli:	
Rakennusautomaatiojärjestelmien modernisointi	75.000 euroa
Rakennus U:	
Vesikaton korjaustyöt	50.000 euroa
Rakennus U:	
Piipun maalaus	40.000 euroa
Rakennus N:	
A-osan vuokralaismuutokset	40.000 euroa
Rakennus N:	
A ja B osan vesikaton maalaus	70.000 euroa
Rakennus N:	
C-osan vesikaton uusiminen	270.000 euroa
Rakennus J:	
Vesikaton korjaustyöt	350.000 euroa
Rakennus M:	
Peruskorjauksen suunnittelu	100.000 euroa
Varaus	
Savonniemen kampuksen rakennuskorjauksiin:	<b>40.000 euroa</b>
Uuden osan vesikaton maalaus	40.000 euroa

**Vuosi 2024 yhteensä** **1.220.000 euroa**

### 3.2 Investoinnit vuonna 2025

Varaus Mikkelin kampusalueen investointeihin:	<b>410.000 euroa</b>
CDEX-rakennus Korjaus- ja muutostyöt	60.000 euroa
Miljöö: Valaisimien lisääminen ja uusiminen ja maalaukset	40.000 euroa
Rakennus U: Vesikaton korjaukset	60.000 euroa
Rakennus M: Peruskorjaus	250.000 euroa
Varaus Savonniemen kampuksen rakennuskorjauksiin:	<b>70.000 euroa</b>
Luokkien korjaus- ja muutostyöt	70.000 euroa
<b>Vuosi 2025 yhteensä</b>	<b>480.000 euroa</b>

### 3.3 Investoinnit vuonna 2026

Varaus Mikkelin kampusalueen investointeihin:	<b>550.000 euroa</b>
CDEX-rakennus: Tiivistyskorjaukset	60.000 euroa
Miljöö Valaisimien lisääminen ja uusiminen	40.000 euroa
Rakennus A: Saneeraus ja korjaus	200.000 euroa

ETELÄ-SAVON KAMPUSKIINTEISTÖT

Toimintasuunnitelma ja talousarvio 2024, taloussuunnitelma vuosille 2025 - 2026

Rakennus M: Peruskorjaus	250.000 euroa
Varaus Savonniemen kampuksen rakennuskorjauksiin:	<b>50.000 euroa</b>
Luokkien korjaus- ja muutostyöt	50.000 euroa
<b>Vuosi 2026 yhteensä</b>	<b>600.000 euroa</b>

## LIITTEET

# ETELÄ-SAVON KAMPUSKIINTEISTÖT KUNTAYHTYMÄ

<b>1 TULOSLASKELMAOSA</b> .....	<b>3</b>
1.1 Talousarvio 2024 ja taloussuunnitelma 2025–2026 (€).....	3
<b>2 RAHOITUSOSA</b> .....	<b>4</b>
2.1 Rahoituslaskelma (1.000 €) .....	4
<b>3 TULOSBUDJETTI 2024</b> .....	<b>5</b>
3.1 Tulosbudjetti vuodelle 2024 (€).....	5

# ETELÄ-SAVON KAMPUSKIINTEISTÖT KUNTAYHTYMÄ

## 1 TULOSLASKELMAOSA

### 1.1 Talousarvio 2024 ja taloussuunnitelma 2025–2026 (€)

	Tilinpäätös	Talousarvio	Talousarvio	TS	TS
	2022	2023	2024	2025	2026
Toimintatulot	5 618 821	5 375 225	5 952 525	5 940 000	5 980 000
Toimintamenot	2 360 882	2 058 180	2 142 220	2 145 000	2 246 000
<b>Toimintakate</b>	3 257 939	3 317 045	3 810 305	3 795 000	3 734 000
Rahoitustulot ja -kulut					
Korkotulot					
Muut rahoitustulot	8 347				
Korkomenot	401 243	590 000	590 000	750 000	700 000
Muut rahoitusmenot	15 584				
<b>Vuosikate</b>	2 849 459	2 727 045	3 220 305	3 045 000	3 034 000
Poistot ja arvonalentumiset					
Suunnitelman mukaiset poistot	2 625 923	2 722 435	3 229 585	2 998 749	2 999 493
Arvonalentumiset	131 237				
Satunnaiset erät					
Satunnaiset tulot					
Satunnaiset menot					
<b>Tilikauden tulos</b>	92 299	4 610	-9 280	46 251	34 507
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	12 966	12 966	12 966	12 966	12 966
Vapaaehtoisten varausten lisäys (-) tai vähennys (+)					
Rahastojen lisäys (-) tai vähennys (+)					
<b>Tilikauden ylijäämä</b>	105 265	17 576	3 686	59 217	47 473

## 2 RAHOITUSOSA

### 2.1 Rahoituslaskelma (1.000 €)

	Tilinpäätös 2022	Talousarvio 2023	Talousarvio 2024	TS 2025	TS 2026
<b>Varsinaisen toiminnan ja investointien kassavirta</b>					
Tulorahoitus					
Vuosikate	2 849	2 727	3 220	3 045	3 034
Satunnaiset erät	-32				
Tulorahoituksen korjauserät					
Investoinnit					
Investointimenot	-5 803	-4 950	-1 220	-480	-600
Rahoitusosuudet investointimenoihin	1394	1300			
Omaisuuksien myyntitulot					
Pysyvien vastaavien hyödykkeiden luovutustulot	79				
Tulorahoitus ja investoinnit netto	-1 513	-923	2 000	2 565	2434
<b>Rahoitustoiminnan kassavirta</b>					
Antolainauksen muutokset					
Antolainasaamisten lisäykset					
Antolainasaamisten vähennykset					
Lainakannan muutokset					
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	7 500	6 000			2 000
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-8 424	-2 067	-2 067	-2 809	-3 109
Lyhytaikaisten lainojen muutos	1 774				
Oman pääoman muutokset					
Muut maksuvalmiuden muutokset					
Saamisten muutos	13				
Korottomien velkojen muutos	649				
Rahoitustoiminnan nettokassavirta	1 512	3 933	-2 067	-2 809	-1 109
Kassavarojen muutos	-1	3 010	-67	-244	1 325

### 3 TULOSBUDJETTI 2024

#### 3.1 Tulosbudjetti vuodelle 2024 (€)

Tulosalue	Tilinpäätös 2022	Talousarvio 2023	Talousarvio 2024
<b>Toimintatulot</b>	<b>5 618 821</b>	<b>5 375 225</b>	<b>5 952 525</b>
Myyntitulot			
Maksutulot			
Tuet ja avustukset			
Muut toimintatulot	5 618 821	5 375 225	5 952 525
<b>Toimintamenot</b>	<b>2 360 882</b>	<b>2 058 180</b>	<b>2 142 220</b>
Henkilöstökulut	204 958	225 000	240 000
Eläkemenot	31 056	33 000	34 000
Muut henkilöstösivukulut	4 812	6 450	5 750
Palvelujen ostot	699 091	534 920	546 600
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	527 891	523 350	548 800
Avustukset			
Vuokrat		146 420	109 200
Muut toimintamenot	893 074	589 040	657 870
<b>Toimintakate</b>	<b>3 257 939</b>	<b>3 317 045</b>	<b>3 810 305</b>
Korkotulot			
Muut rahoitustulot	8347,12		
Korkomenot	401 243	590 000	590 000
Muut rahoitusmenot	15 584		
<b>Vuosikate</b>	<b>2 849 459</b>	<b>2 727 045</b>	<b>3 220 305</b>
Suunnitelman mukaiset poistot	2 757 160	2 722 435	3 229 585
Satunnaiset tuotot			
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>92 299</b>	<b>4 610</b>	<b>-9 280</b>
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	12 966	12 966	12 966
<b>Tilikauden ylijäämä</b>	<b>105 265</b>	<b>17 576</b>	<b>3 686</b>