

ETELÄ-SAVON KAMPUSKIINTEISTÖT KUNTAYHTYMÄN

Tarkastuslautakunta

ARVIOINTIKERTOMUS VUODELTA 2019



Yhtymäkokoukselle

1. Tarkastuslautakunta

Yhtymäkokouksen 31.8.2017 § 21 ja 14.12.2017 § 32 tekemillä päätöksillä on nimetty tarkastuslautakunta vuosiksi 2017-2020.

Lautakuntaan kuuluvat seuraavat henkilöt:

Puheenjohtaja	Anna-Liisa Uimonen, Savonlinna	Marja-Sisko Nousiainen Savonlinna
Varapuheenjohtaja	Jani Lauanne 16.12.2019 asti Pertti Anttonen 17.12.2019 alk. Mikkeli	Pertti Anttonen 16.12.2019 asti Ari Lehtinen 17.12.2019 alk. Mikkeli
Jäsen	Juha Vuori Mikkeli	Eero Aho Mikkeli

Lautakunnan sihteerinä ja kuntayhtymän tilintarkastajana on toiminut BDO Audiator Oy:stä tilintarkastaja Aki Rusanen, JHT, HT.

Toimintavuoden 2019 arviointia varten tarkastuslautakunta on kokoontunut kuusi (6) kertaa. Lautakunta on ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti tarkastanut kuntayhtymän toiminnan ja talouden. Lautakunnan vuotuisessa työskentelyssä ei ole määritelty erityisiä painopistealueita, vaan vuotuisessa arvioinnissa on koko kuntayhtymän toiminta. Kokousten yhteydessä on kuultu kuntayhtymän johtajaa sekä hallituksen puheenjohtajistoa. Lautakunnan jäsenet ovat perehtyneet hallinnon pöytäkirjoihin, talousarvioon ja taloussuunnitelmaan sekä tilinpäätökseen. Lautakunnan kokouksia on pidetty sekä Mikkelissä että Savonlinnassa.

Lautakunta on saanut selonteon tilintarkastajan suorittamista tarkastuksista ja käsitellyt tilintarkastuskertomuksen.

Edellä olevien tietojen perusteella tarkastuslautakunta antaa Kuntalain 121 §:n mukaisen arviointikertomuksen kuntayhtymän yhtymäkokoukselle.

2. Yleistä

Voimassa oleva kuntayhtymän perussopimus on vuodelta 2014.

Etelä-Savon Kampuskiinteistöt kuntayhtymän toiminta perustuu kiinteistöjen omistukseen ja niiden vuokraukseen. Kuntayhtymä pääsääntöisesti vuokraa kiinteistöt Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulu Oy:lle. Lisäksi tiloja vuokrataan myös muille vuokralaisille. Muun vuokrauksen osuus on vähitellen kasvanut ja on noin viidennes kuntayhtymän toimintatuloista. Tilojen pinta-alasta tämä edustaa n. 15 %:a. Kuntayhtymällä on osakeomistusta joissakin asunto- ja kiinteistöyhtiöissä ja Kuntien Tiera Oy:ssä sekä Meidän IT ja talous Oy:ssä. **Vuoden aikana myytiin Kiinteistö Oy Pieksämäen Teknologiatalon osakkeet.**

3. Tavoitteiden toteutuminen

3.1 Yleistä

Yhtymäkokous 12.12.2018 asetti talousarvion hyväksymisen yhteydessä kuntayhtymälle seuraavat sitovat tavoitteet vuodelle 2019:

Vuosikate 2.314.379 euroa
Ylijäämätavoite 208.804 euroa

Vuoden 2019 talousarvio ei sisältänyt erikseen tarkemmin määriteltyjä toiminnan tavoitteita. Sitovat taloustavoitteet kuntayhtymä saavutti yhtymäkokouksen asettaman päätöksen mukaisesti. **Toteutunut vuosikate oli 2.536.995,31 euroa ja tilikauden ylijäämää oli 332.784,03** ja ne olivat jonkin verran parempia kuin mitä talousarviossa oli asetettu tavoitteeksi. Määriteltyjen tavoitteiden toteutumista on tarkemmin selvitetty tilinpäätöksessä. Tilinpäätös antaa riittävän ja kattavan kuvan kampuskuntayhtymän toiminnasta vuonna 2019. Tarkastuslautakunnan antamassa arviointikertomuksessa keskitytään erityisesti niihin asioihin, joita sen mielestä ei ole riittävästi tuotu esille tilinpäätöksessä tai joihin muutoin halutaan kiinnittää erityistä huomiota.

Vuoden 2019 aikana sekä Mikkelin että Savonlinnan Kampusalueilla jatkettiin aktiivista kiinteistöjen kunnossapitoa muutos- ja korjaushankkeiden kautta. Varsinaista uudisrakentamista oli Savonlinnassa autokatoksen rakentaminen. Merkittävimmät vuoden 2019 aikana toteutetut hankkeet olivat: D- ja E-rakennuksen 2.krs. ikkunoiden tiivistykset, N-rakennuksen B-osan porrashuoneen uusiminen, N-rakennuksen B-osan 1.-2. krs. saneeraus ja ikkunoiden vaihto sekä A-osan vesikaton loppuosan uusiminen, Toimiupseerikerhon vesikaton ja julkisivun uusiminen, F-rakennuksen viereisen tien uusiminen sekä aluevalaistuksen lisääminen ja Miljöötoiden 7. vaiheena kasarmin kentän länsilaita kunnostettiin.

Mikkelissä kampuksella investointeihin käytettiin 1,923 milj. euroa ja Savonniemen kampuksella 0,149 milj. euroa. Lisäksi osakehankintoja oli 0,149 milj. euroa. Investointien hankintahintaa vähentää 0,428 milj. euron tulot. Nettoinvestointien määräksi jäi 1,793 milj. euroa. Kiinteistöjen normaalia vuosikunnossapitoa on jatkettu tarpeen niin vaatiessa. Kiinteistöjen kunto on kokonaisuudessaan hyvä.

Vuodelta 2018 annetussa arviointikertomuksessa painotettiin kahta kohtaa. Taloudellisten tavoitteiden lisäksi kuntayhtymän talousarviossa voisi olla myös toiminnallisia tavoitteita, esim. asiakastyytyväisyyteen liittyen.

Toisena kohtana oli omistajien kanssa käytävän keskustelun lisääminen, jotta tilojen korkea käyttöaste voidaan varmistaa myös pitemmällä aikavälillä. Omistajat voivat mahdollisesti hyödyntää omissa tilantarpeissaan myös kuntayhtymän kiinteistöjä.

Kuntayhtymän yhtymäkokous on 8.5.2019 käsitellyt arviointikertomuksen ja merkinnyt sen tietoon saatetuksi ja saattanut sen edelleen hallitukselle toimenpiteitä varten.

Edellisenä vuonna arviointikertomuksessa esille nostetut asiat ovat etenemässä. Asiakastyytyväisyyden mittaamiseksi on mm. siivouksen osalta kysely vireillä. Tilojen laajempi hyödyntäminen omistajatahojen kanssa toteutumassa Mikkelin kampuksella. Mikkelin kaupunki on vuokraamassa väistötilat perusopetukselle uuden Urpolan koulun rakentamisen ajaksi.

Kuntayhtymän perussopimuksen 3 §:n mukaan yhtymän tehtävänä on omistaa, ostaa, myydä, vuokrata ja kehittää kiinteistöjä, rakennuksia ja asunto- ja kiinteistöyhtiön osakkeita. Omistamiaan tiloja vuokrataan ensisijaisesti Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy:lle (XAMK Oy) sekä myös muille vuokralaisille. Lisäksi voidaan tuottaa ammattikorkeakoulun toimintaa ja kiinteistöjen vuokraustoimintaa tukevia kiinteistö- ja muita palveluita.

Kuntayhtymän toiminta on vastannut perussopimuksessa määriteltyä toiminnan sisältöä. Kuntayhtymä on luonteeltaan ns. kiinteistökuntayhtymä.

Kuntalain ja kilpailulakien muutosten vuoksi kuntayhtymän vuokraustoiminta on syytä selvittää sen selvittämiseksi missä määrin toimintaa voidaan tehdä kuntayhtymämuodossa vai edellyttääkö se vuokraustoiminnan yhtiöittämistä.



3.2. Hallinto

Kuntayhtymän hallitus on kokoontunut vuoden aikana 11 kertaa. Pöytäkirjojen mukaan hallitus on kokouksissaan käsitellyt hallintosäännön edellyttämät asiat. Lisäksi lähes jokaisessa hallituksen kokouksessa on ollut esillä kiinteistökatsaus. Kokouksissa on käsitelty mm. käyttösuunnitelman vahvistaminen, korkosuojaustilannetta, investointien kilpailutuksia, kiinteistökohtaiset PTS suunnitelmia, tilojen vuokrausasioita ja yhtymäkokousten päätösten täytäntöön panoa. Kuntayhtymän vuokraustoimintaa on hoidettu hyvin. Tilojen vuokrausaste on ollut hyvä. Viime aikoina tilojen kysyntä on ollut laantumaan päin. Pieksämäellä olevat kiinteistöyhtiö osakkeista on luovuttu, koska tilojen omistamiselle ei ole toiminnallista tarvetta. Em. järjestelyn yhteydessä yhtymälle tuli Koy Span osakehuoneisto, jota vuokrataan.

Tarkastuslautakunnan ja kuntayhtymän hallituksen välinen yhteistyö on vakiintunut. Kuntayhtymän hallituksen puheenjohtajiston on vierailut tarkastuslautakunnan kokouksessa. Tarkastuslautakunnan puheenjohtaja osallistui yhtymäkokoukseen, jossa käsiteltiin vuoden 2018 arviointikertomus. Tarkastuslautakunnan käsityksen mukaan yhtymähallinto on toiminut yhtymäkokousten päätösten ja hallintosäännön mukaisesti.

3.3 Talous

Kuntayhtymän talousarvion sitovuustaso on koko kuntayhtymätaso.

Kuntayhtymän taloudellinen tavoite oli talousarviossa vuosikatteen osalta 2,314 milj. euroa. Tilikauden ylijäämäksi ennakoitiin 0,205 milj. euroa. Toimintavuoden aikana käyttötalouden talousarvioon ei tehty muutoksia. Tilikauden toteutumaksi vuosikatteen osalta tuli 2,537 milj. euroa ja tilikauden ylijäämäksi 0,333 milj. euroa. Kuntayhtymän tulos oli talousarviota parempi.

Kuluneen vuoden tulosta rasitti 0,1 milj. euron arvonlennuskirjaus Porrassalmenkadun osakehuoneeseen. Vastaavasti muihin toimintatuottoihin sisältyy 0,135 milj. euron myyntivoitto Pieksämäen Teknologiatalon osakkeiden myynnistä. Kuntayhtymän toimintatuotot muodostuivat muutoin kiinteistöjen vuokratuloista. Toimintamenot puolestaan muodostuvat kiinteistöjen perusylläpidon kustannuksista ja rahoituskuluista. Talousarvioon nähden toimintatuotot ylittivät talousarvion. Samoin toimintamenot ylittivät myös vähän talousarvion. Rahoituksen kulut olivat talousarvion mukaiset. Poistojen määrä oli talousarvion mukainen lukuun ottamatta arvonlennuskirjausta. Korkokustannuksia nostaa varautuminen korkotason nousuun korkosuojausilla. Vuoden 2019 lainojen keskikoroksi muodostui n. 1,8 %:a (ed. v. oli 1,9 %).

Käyttösuunnitelmassa kuntayhtymän toimintaa ei ole jaettu eri tehtäväalueisiin.

Kuntayhtymän hallitus on esittänyt, että tilikauden ylijäämä 332.784,03 euroa kirjataan omaan pääomaan tilikauden yli-/alijäämätilille. Kuntayhtymän edellisten ja kuluvan tilikauden ylijäämä on tämän jälkeen yhteensä 8.117.725,01 euroa. Kuntayhtymän talous on oman pääoman osalta vakaalla pohjalla.

Tilojen omistuksessa ei vuoden aikana tapahtunut mitään merkittävää. Kuntayhtymän omistuksessa on omia tiloja n. 56.000 m². Näistä n. 39.000 m² on vuokrattu Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy:lle ja n. 17.000 m² muille vuokralaisille tai on kuntayhtymän omassa käytössä.

Voimassa oleva vuokrasopimus kuntayhtymän ja Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy: välillä on alkanut 1.1.2016. Tässä sopimuksessa kuntayhtymän XAMK:lta perimän vuokran määrä aleni n. 0,3 milj. euroa. Perustelu vuokran alentumiseen oli XAMK konsernin muiden sopimusten vuokrataso ja alhainen korkotaso. Vuokrasopimuksessa vuokran määrää tarkastellaan vuosittaisen kustannustason ja tilamuutosten vuoksi. Vuoden 2019 vuokran määrä nousi useiden eri tekijöiden vaikutuksesta n. 0,118 milj. euroa ja vuodelle 2020 korotusta tulee 0,126 milj. euroa.

Tarkastuslautakunta arvionaan toteaa seuraavaa: Kuntayhtymän perussopimuksen mukaan kuntayhtymän tehtävänä on omistaa, ostaa, myydä, vuokrata, rakentaa ja kehittää kiinteistöjä, rakennuksia ja asunto- ja kiinteistöyhtiön osakkeita. Omistamia tiloja vuokrataan ensisijaisesti Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy:lle sekä myös muille vuokralaisille.

Pääpaino on ammattikorkeakoulutuksen tilantarpeista huolehtiminen. Tiloja voidaan vuokrata muillekin käyttäjäryhmille, mikäli kaikkea käytössä olevaa tilaa ei voida vuokrata ammattikorkeakoulun käyttöön. Kuntayhtymän tilojen vuokrausaste on pysynyt korkeana. Vuokrasopimukset ovat luonteeltaan myös pitkäaikaisia. Uusiin rakennusinvestointeihin tai mittaviin peruskorjauksiin ei ole erityistä tarvetta. Kuntayhtymän ja päävuokralaisen uudella vuokrasopimuksella on täsmennetty tilojen vuokrausperusteita. Kuntayhtymän riski tilojen vuokraajana on vähentynyt vuokrasopimuksen määräaikaaisuuden täsmentämisen myötä. Tarkastuslautakunta on vuoden aikana tutustunut rakennuskohtaisiin tasearvoihin. Kokonaisuutena nykyisellä vuokrausasteella ja käyttötarkoituksella tasearvot ovat maltillisella tasolla. Yksittäisten vuokralaisten tarpeisiin tehdyt aktivoitavat tilamuutokset ovat vuokralaisten vaihtuessa poistettava, jos tehdyt muutokset eivät pitemmällä aikavälillä paranna kiinteistön kuntoa.

Opiskelijamäärät pitemmällä aikavälillä tulevat mitä todennäköisemmin alenemaan. Opiskeluun tarvittavien tilojen määrään vaikuttaa entisestään lisääntyvä monimuotoinen opetus. Aikuiskoulutuksen ja TKI-toiminnan lisäyksellä tämä tilojen vähentämistarve voi hidastua.

Omistajien olisi syytä olla aktiivisia hyödyntämään omissa tilantarpeissaan myös kuntayhtymän kiinteistöjä. Mikkelin kampuksella kaupungin kanssa onkin yhteistyö edennyt.

Kuntayhtymän omat henkilöstöresurssit ovat toiminnan laajuus huomioon ottaen riittävät. Kuntayhtymällä on kunnanyhtymän johtaja ja talouspäällikkö. Kuntayhtymällä on omat internet-sivut, josta näkyy kuntayhtymän toiminta riittävän laajasti. Asiakastytyväisyyden selvittäminen tulisi olla säännönmukaista. Tätä kautta on mahdollista tulla esille uusia näkemyksiä vuokraustoiminnan kehittämiseen. Keskusteluyhteys kuntayhtymän ja vuokralaisen välillä sinänsä on hyvä.

Kuntayhtymän riskienhallinnan perusteet on vahvistettu ja sen mukaista riskien arviointityötä tulee jatkaa. Kuntayhtymän toiminnassa riskit kohdistuvat käytännössä kiinteistöihin ja niiden vuokraukseen. Päävuokralaisten osalta voi tulla pitemmällä aikavälillä tarve merkittäviinkin tilojen uudelleen järjestelyihin joko siten että tilojen käyttötarkoitusta muutetaan tai sitten tiloista luovutaan. Myös kuntalain ja kilpailulakien muutokset voivat aiheuttaa merkittäviä muutoksia toiminnan organistointiin ja sisältöön. Nykyinen vuokrasopimus ei anna vuokralaisen taholta mahdollisuutta pikaisiin muutoksiin, mutta pitemmällä aikavälillä muutokset ovat hyvinkin mahdollisia. Tämä madaltaa tässä vaiheessa kuntayhtymän riskiä kiinteistöjen omistajana.

Kuntayhtymän taloushallinnon palvelut ostetaan vuoden 2019 alusta Meidän IT ja talous Oy:ltä (Meita). Kuntayhtymä on em. yhtiön osaomistaja. Yhteistyöllä Meidän IT ja talous Oy:n kanssa on mahdollisuus kehittää taloushallinnon järjestelmien hyväksikäyttöä osana sisäistä valvontaa. Vuoden 2019 aikana on keskitytty toimintojen sisäänajoon uuden toimijan kanssa. Kilpailutuksissa on pyrittävä hyödyntämään konsernin hankintatoimen tuomat edut. Samoin yhteistoiminta erilaisten palvelujen järjestämisessä konserniin kuuluvien yhtiöiden kanssa on syytä nykyistä ottaa laajemmin esille.

4. Investointitoiminta ja rahoitus

Bruttoinvestointien määrä alkuperäisessä talousarviossa oli 1,055 milj. euroa. Vuoden aikana investointimäärärahoja korotettiin 1,110 milj. eurolla Mikkelin kampuksen N-rakennuksen saneerauksen jatkamiseen. Käytössä oli yhteensä investointimäärärahoja 2,265 milj. euroa. Investointeihin ei liittynyt tulo-odotuksia varsinaisessa talousarviossa. Investointimenojen toteutumaksi tuli 2,221 milj. euroa. Investointitulona on 0,286 milj. euroa vanhoilta vuosilta peräisin olevaa arvonlisäveron palautusta ns. tarkistusmenettelyn kautta. Em. alv-palautukset vähentävät investointien hankintamenoa niissä kohteissa mistä ne ovat aikanaan aiheutuneet. Osakkeiden ja maa-alueen myyntituloja kertyi 0,142 milj. euroa.

Suurimmat yksittäiset investointikohteet olivat Mikkelin kampusalueella tehdyt N-rakennuksen saneeraukset ja korjaukset yhteensä 1,250 milj. euroa ja toimiupseerikerhon korjaukset 0,329 milj. euroa. Savonlinnan kampukselle tehtiin autokatos 0,146 milj. euroa. Osakehankintoja oli 0,149 milj. euroa. Investointimenojen kokonaismäärä alitti talousarvion 0,044 milj. eurolla. Talousarviossa ei ole tarkemmin määritelty investointimenojen sitovuustasoa. Talousarviossa tulisi em. määritys täsmentää.

Kuntayhtymän lainamäärä oli vuoden lopussa 29,2 milj. euroa (ed.v. 29,7 milj. euroa) sisältäen konsernitililuoton. Lainamäärä on alentunut edellisestä vuodesta 0,5 milj. euroa. Uutta lainaa nostettiin vuoden aikana 3 milj. euroa. Konsernin tililuoton käyttö aleni 2,6 milj. eurosta 1,487 milj. euroon. Kuntayhtymän vuosipoistot ja ylijäämä riittivät kattamaan kuluneen vuoden investointien nettomenot. Investointien nettomenot olivat 1,793 milj. euroa. Toiminnan rahavirta oli 2,402 milj. euroa. Nettona tuloja oli 0,61 milj. euroa enemmän.

Tilikauden poistot olivat 2,217 milj. euroa (ed. v. 2,057 milj. euroa).
Kuntayhtymän vaihtuvakorkoiset lainat ovat lähes kokonaan korkosuojattuja.



5. Yhteenveto

Kuntayhtymän omistuksessa olevat tilat ovat hyvässä kunnossa ja tilojen vuokrausaste on myös hyvä. Tilat on vuokrattu pääsääntöisesti pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla. Kuntayhtymän talous on vakaa. Lainaa kuntayhtymällä on edelleen paljon eli 29,2 milj. euroa. Lainamäärä on kuitenkin lievästi alenemaan päin, koska investointitoiminta on pysynyt maltillisena. Kuntayhtymän omistuksessa olevien tiloihin kohdistuva korkea lainamäärä on kuitenkin selkeä riski toiminnalle. Riskiä vähentää pitkä vuokrasopimus päävuokralaisen kanssa. Lainamäärä on 520 euroa/m² (lainamäärä jaettu kaikilla omistuksessa olevilla neliöillä). Suuren lainamäärän kustannusta hallitaan pitemmällä aikavälillä korkosuojauksilla. Tosin suojautuminen lisää taas maksettavien korkojen määrää, mutta korkojen kokonaisuus on pitemmällä aikavälillä paremmin ennustettavissa. Kuntayhtymän poistot ja ylijäämätavoite yhteensä on n. 2,2 milj. euroa. Tämä on se taso minkä kuntayhtymä kestää investoida ilman, että lainamäärä kasvaa. Tässä tavoite toteutui vuonna 2019. Vuoden 2020 talousarviossa on 3,38 milj. euroa ja sen jälkeen pudotaan alle milj. euron tason. Suunnitelmakaudella on mahdollisuus lainamäärän alentamiseen mutta ei kuitenkaan olennaisesti.

Kiinteistöjen pitemmän aikavälin kehittämiseksi on vuoden 2019 alussa tehty kiinteistökohtaiset PTS-suunnitelmat. Tämä mahdollistaa ennakoivasti kiinteistöihin liittyvät laajemmat korjaustarpeet.

Taloudellisten tavoitteiden lisäksi kuntayhtymän talousarviossa voisi olla myös toiminnallisia tavoitteita mm. käyttäjätyytyväisyyskyselyt.


Omistajien edustajien kanssa käytävää keskustelua tulee jatkaa, jotta tilojen korkea käyttöaste voidaan varmistaa myös pitemmällä aikavälillä. Omistajilla on mahdollisuus hyödyntää omissa tilantarpeissaan myös kuntayhtymän kiinteistöjä.

Kuntayhtymä tarjoaa ammattikorkeatointiaan laadukkaat ja asianmukaiset tilat niin Mikkelissä kuin Savonlinnassa. Samoin muille vuokralaisille vuokratut tilat ovat asianmukaiset. Kuntayhtymätasolla uusinvestointien määrä perusvuokraukseen on vähäinen. Investoinnit painottuvat jatkossa lähinnä erilaisiin tilojen muutostöihin. Muille vuokrattavien tilojen investointikustannukset ovat merkittävät vuonna 2020. Em. investointikustannukset kuitenkin saadaan pääosin tuloutettua lyhyellä aikavälillä. Kuntayhtymä on pystynyt ja pystyttävä reagoimaan nopeasti vuokralaisten tarvitsemiin tilamuutoksiin. Kuntayhtymän tilat kokonaisuudessaan ovat hyvässä ja jopa kiitettävässä kunnossa, varsinkin jos niitä verrataan kuntasektorin eri palvelutuotannon käytössä oleviin tiloihin. Varsinaisia ongelmakiinteistöjä ei kuntayhtymällä ole.

Tarkastuslautakunnan käsityksen mukaan kampuskiinteistöt kuntayhtymä on toteuttanut hyvin yhtymäkokouksen asettamat toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet kuluneen vuoden osalta.

Mikkelissä 8 päivänä huhtikuuta 2020


Anna-Liisa Uimonen
Puheenjohtaja


Pertti Anttonen
Varapuheenjohtaja


Juha Vuori
Jäsen