

ETELÄ-SAVON KAMPUSKIINTEISTÖT KUNTAYHTYMÄ

Tarkastuslautakunta

## ARVIOINTIKERTOMUS VUODELTA 2024



Yhtymäkokoukselle

## 1. Tarkastuslautakunta

Yhtymäkokouksen 12.11.2021 § 31 päätöksellä on nimetty tarkastuslautakunta vuosiksi 2021-2024. Yhtymäkokous on kokouksessaan 15.12.2022 § 33 päättänyt tarkastuslautakunnan jäsenen vaihdoksesta. Yhtymäkokous on päättänyt 13.12.2023 § 21 ja 29.5.2024 § 15 tarkastuslautakunnan jäsenet kaudelle 2021-2025. Lautakuntaan kuuluvat seuraavat henkilöt:

| Jäsen                   | Varajäsen                  |
|-------------------------|----------------------------|
| Keijo Siitari (Mikkeli) | Raija Suominen (Mikkeli)   |
| Tomi Sikanen (Mikkeli)  | Reijo Grönlund (Mikkeli)   |
| Lea Kokko (Savonlinna)  | Heli Pitkänen (Savonlinna) |

Puheenjohtajana on toiminut Keijo Siitari ja varapuheenjohtajana Tomi Sikanen.

Lautakunnan sihteerinä ja kuntayhtymän tilintarkastajana on toiminut BDO Audiator Oy:stä tilintarkastaja Ulla-Maija Tuomela, JHT, KHT.

Toimintavuoden 2024 (elokuu 2024 – huhtikuu 2025) arviointia varten tarkastuslautakunta on kokoontunut viisi (5) kertaa.

Tarkastuslautakunta aloitti toimintavuotensa elokuussa 2024 ja laati vuosityöohjelman vuoden 2024 arviointiin. Vuoden ensimmäisissä kokouksissa tehtiin tutustumiskäynnit Savonlinnan ja Mikkelin toimipisteisiin ja tutustuttiin rakennuskantaan. Toimintavuotensa aikana tarkastuslautakunta on lisäksi saanut katsauksia kuntayhtymän johtajalta sekä tavattu kuntayhtymän hallituksen puheenjohtajat. Kokoukset on pidetty hybridikokouksina.

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

## 2. Yleistä

Voimassa oleva kuntayhtymän perussopimus on vuodelta 2014. Kuntayhtymän toimintaperiaatteissa ei ole tapahtunut muutoksia vuoden aikana.

Etelä-Savon Kampuskiinteistöt kuntayhtymän toiminta perustuu kiinteistöjen omistukseen ja niiden vuokraukseen. Kuntayhtymä pääsääntöisesti vuokraa kiinteistöt Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulu Oy:lle ja lisäksi myös Mikkelin kaupungille. Lisäksi tiloja vuokrataan myös muille vuokralaisille. Kuntayhtymällä on osakeomistusta joissakin asunto- ja kiinteistöyhtiöissä ja Kuntien Tiera Oy:ssä sekä Meidän IT ja talous Oy:ssä.

### 3. Tavoitteiden toteutuminen

#### 3.1 Yleistä

Yhtymäkokous on 13.12.2023 vahvistanut talousarvion ja taloussuunnitelman vuosille 2025–2026. Talousarvio sisältää tuloslaskelmaosan, rahoitusosan sekä investointiosan. Tavoitteet on asetettu talousarviossa kuntayhtymätasolle.

Yhtymäkokous on asettanut talousarvion hyväksymisen yhteydessä kuntayhtymälle seuraavat sitovat tavoitteet:

- Vuosikate 3.220.305 euroa
- Tilikauden ylijäämä 3.686 euroa

Vuoden 2024 talousarviossa toiminnallisina tavoitteina on ollut saada tilojen käyttöaste olemaan vähintään 95 % vuokrattavista neliöistä sekä pyrkiä säilyttämään rakennusten kunto vähintään ennallaan.

#### **Kuntayhtymä onnistui tavoitteessaan käyttöasteen ollessa 95,6 % vuonna 2024.**

Sitovat taloustavoitteet kuntayhtymä saavutti yhtymäkokouksen asettaman päätöksen mukaisesti. **Toteutunut vuosikate oli 3.346.172,96 euroa ja tilikauden ylijäämä 120.370,04 euroa. Toteutumat ovat selkeästi talousarvion tavoitteita paremmat.** Määriteltyjen tavoitteiden toteutumista on tarkemmin selvitetty tilinpäätöksessä. Tilinpäätös antaa riittävän ja kattavan kuvan kampuskuntayhtymän toiminnasta vuonna 2024.

Mikkelissä kampuksella investointeihin käytettiin vuoden aikana n. 3,5 milj. euroa. Savonniemen kampuksella investointeja ei kohdistunut vuoden aikana. Yhteensä investointeihin käytettiin kaikkiaan 3,5 milj. euroa talousarviossa määrärahan ollessa muutosten jälkeen 3,4 milj. euroa.

Kiinteistöjen normaalia vuosikunnossapitoa on tehty käyttötalouden määrärahoilla. Toteutuma tuloslaskelmaan kirjattujen korjauskulujen osalta on vuodelta 2023 yhteensä 0,142 milj. euroa ja tilojen huoltokustannukset 0,1 milj. euroa. Kiinteistöjen kunto on kokonaisuudessaan hyvä.

Kuntayhtymän yhtymäkokous on 29.5.2024 käsitellyt arviointikertomuksen ja merkinnyt sen tiedoksi.

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.

### 3.2. Hallinto

Kuntayhtymän hallitus on kokoontunut vuoden aikana 12 kertaa. Pöytäkirjojen mukaan hallitus on kokouksissaan käsitellyt hallintosäännön edellyttämät asiat. Lisäksi kokouksissa on saatu selvityksiä kuntayhtymän taloudesta ja toiminnasta mm. kiinteistökatsausten muodossa.

Kuntayhtymän vuokraustoimintaa on hoidettu hyvin. Tilojen vuokrausaste on ollut hyvä.

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 3.2 milj. euroa. Tilikauden ylijäämäksi ennakoitiin 3000 euroa. Tilikauden toteutumaksi vuosikatteen osalta tuli 3.3 milj. euroa ja tilikauden ylijäämäksi 120 370 euroa. Kuntayhtymän tulos oli edellisvuosien tapaan talousarviota parempi.

Kuntayhtymän toimintatuotot 6.3milj. euroa muodostuivat kiinteistöjen vuokratuloista. Toimintakulut 2,3 milj. euroa muodostuvat kiinteistöjen perusylläpidon kustannuksista, joista merkittävimmät korjauskulut ja lämmitys. Talousarvioon nähden toimintatuotot ylittivät talousarvion 0,368 milj. euroa. Toimintamenot ovat ylittäneet arvioidun 0,209 milj. euroa. Rahoituksen nettokulut ovat olleet 0,658 milj. euroa vuonna 2024 ja ylittäen talousarviossa arvioidun. Lainankorkokuluihin on suojauduttu koronvaihtosopimuksilla, joka toimii riskienhallintavälineenä kuntayhtymän vieraan pääoman korkokustannusten osalta. Suunnitelman mukaiset poistot ovat merkittävä erä tuloslaskelmassa ollen 3.2 milj. euroa vuonna 2024. Huomioitavaa on, että poistot ovat toimintakuluja suuremmat johtuen nimenomaan kuntayhtymän suuresta kiinteistökannasta. Poistot toteutuivat 0,0127 milj. euroa budjetoitua suurempina. Arvon alentumisia pysyvistä vastaavista ei vuoden 2024 aikana kirjattu.

Käyttösuunnitelmassa kuntayhtymän toimintaa ei ole jaettu eri tehtäväalueisiin.

Kuntayhtymän hallitus on esittänyt, että tilikauden ylijäämä 120.370,04 euroa kirjataan omaan pääomaan tilikauden yli-/alijäämätilille. Kuntayhtymän edellisten ja kuluven tilikauden ylijäämä on tämän jälkeen yhteensä 9 003 935,31 euroa. Kuntayhtymän talous on oman pääoman osalta vakaalla pohjalla. Kuntayhtymän omavaraisuusaste on 34.6 %. Suhteellinen velkaantuneisuus on korkea johtuen siitä, että kuntayhtymä rakentaa ja perusparantaa kiinteistöt pitkälti velkarahoituksella. Lainamäärä on vähentynyt vuodesta 2023 lainakannan ollessa 31.12.2024 30.8 milj euroa. Yhtymä uusi vuonna 2024 erääntyvän 3.000.000 euron bullet-lainan 27.12.2024 Kuntarahoitus Oy:ltä.

Kuntayhtymän omistuksessa on omia tiloja n. 58.300 m<sup>2</sup>. Näistä vuoden lopussa n. 40.300 m<sup>2</sup> on vuokrattu Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy:lle (69 %) ja n. 18.000 m<sup>2</sup> muille vuokralaisille tai on kuntayhtymän omassa käytössä.

Kuntayhtymän pysyvien vastaavien (maa-alueet, rakennukset, koneet, keskeneräiset hankkeet, sijoitukset) arvo on n. 48.7 milj. euroa vuoden 2024 lopussa.

Tarkastuslautakunta arvionaan toteaa seuraavaa: Kuntayhtymän perussopimuksen mukaan kuntayhtymän tehtävänä on omistaa, ostaa, myydä, vuokrata, rakentaa ja kehittää kiinteistöjä, rakennuksia ja asunto- ja kiinteistöyhtiön osakkeita. Omistamiaan 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.

Kuntayhtymän kiinteistökanta on pidetty hyvässä kunnossa ja mittaviin peruskorjauksiin ei ole erityistä tarvetta.

Kuntayhtymän omat henkilöstöresurssit ovat toiminnan laajuus huomioon ottaen riittävät. Tämä edellyttää sitä, että kiinteistöpalvelut yms. on ulkoistettu. Kuntayhtymällä on kunnanyhtymän johtaja ja talouspäällikkö. Kuntayhtymällä on omat internet-sivut, josta näkyy kuntayhtymän toiminta riittävän laajasti.

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 painetta jo edellä mainitulla tavalla tilojen uudelleen järjestelyihin. Yritystoiminnan tilantarpeet voivat vaihdella suurestikin ja esim. etätyön jatkaminen koronapandemian jälkeen aiheuttaa tilatarpeiden vähennystä. Myös kuntalain ja kilpailulakien muutokset voivat aiheuttaa merkittäviä muutoksia toiminnan organistointiin ja sisältöön. Nykyinen vuokrasopimus päävuokralaisen kanssa ei anna vuokralaisen taholta mahdollisuutta pikaisiin muutoksiin, mutta pidemmällä aikavälillä muutokset ovat hyvinkin mahdollisia. Tämä madaltaa tässä vaiheessa kuntayhtymän riskiä kiinteistöjen omistajana.

Kuntayhtymän taloushallinnon palvelut on ostettu vuoden 2019 alusta Meidän IT ja talous Oy:ltä (Meita). Kuntayhtymä on em. yhtiön osaomistaja. Kilpailutuksissa on pyrittävä hyödyntämään konsernin hankintatoimen tuomat mahdollisuudet ja edut. Samoin yhteistoiminta erilaisten palvelujen järjestämisessä konserniin kuuluvien yhtiöiden kanssa hyvä hyödyntää jatkossakin.

#### **4. Investointitoiminta ja rahoitus**

Bruttoinvestointien määrä alkuperäisessä talousarviossa oli 1.2 milj. euroa. Muutosten jälkeen talousarvioon oli varattu investoinneille 3.4 milj. euroa. Investointimenojen toteutumaksi muodostui 3.5 milj. euroa.

Kuntayhtymän lainamäärä oli vuoden lopussa 30.8 milj. euroa (ed.v. 33,3 milj. euroa) sisältäen konsernitililuoton. Lainamäärä on laskenut edellisestä vuodesta. Uutta lainaa nostettiin vuoden aikana 3,0 milj. euroa ja pitkäaikaista lainaa lyhennettiin 5,8 milj. euroa. Lyhytaikaisen lainan vähennys on ollut 0,2 milj. euroa. Vuonna 2024 vuosipoistot + ylijäämä (3,3 milj. euroa) alittivat investointien nettomenot (3.5 milj. euroa).

Toiminnan ja investoinnin rahavirta tilikauden lopussa oli -0,158 milj. euroa, kun edellisenä vuonna tämä oli positiivinen 0,586 milj. euroa. Tilikauden poistot olivat 3.2 milj. euroa (ed. v. 2,74 milj. euroa).

## 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 paljon eli 30.8 milj. euroa. Pidemmällä aikavälillä kokonaislainamäärään alentamiseen tulisi pyrkiä. Kuntayhtymän omistuksessa oleviin tiloihin kohdistuva korkea lainamäärä on selkeä riski toiminnalle. Riskiä on pystytty vähentämään pitkällä vuokrasopimuksella päävuokralaisen kanssa. Suuren lainamäärän kustannusta hallitaan pidemmällä aikavälillä korkosuojauksilla. Korkokulut ovat pysyneet samalla tasolla vuoteen 2023 nähden kasvaen n. 51 000 euroa.

Taloudellisten tavoitteiden lisäksi kuntayhtymän talousarviossa tulee olla myös toiminnallisia tavoitteita. Kuntalain 110 §:n mukaan talousarviossa asetetaan toiminnalliset tavoitteet ja niille resurssit (eli määrärahat).

**Vuoden 2024 talousarviossa on asetettu toiminnalliseksi tavoitteeksi tilojen käyttöaste, jonka tavoite on 95 % vuokrattavista neliöistä. Lisäksi on esitetty tavoitteeksi pyrkiä säilyttämään rakennusten kunto vähintään ennallaan. Tavoite toteutui käyttöasteen ollessa 95,6 %.**

**Omistajien edustajien kanssa tulee jatkaa edelleen keskustelua tilojen hyödyntämisestä myös omistajien tarpeisiin.**

**Tilinpäätöksen toimintakertomuksessa on nostettu esille riski liittyen pieneen vakituiseen henkilöstön määrään. Toimintakertomuksessa on myös tuotu esille, että riskin vähentäminen ja organisaation kehittäminen tältä osin ei ole edennyt hallituksessa. Tarkastuslautakunta esittää tältä osin huolestuneisuutensa tilanteesta ja kehottaa kampuskiinteistöjen tulevaa hallitusta ryhtymään toimenpiteisiin.**

Kuntayhtymä tarjoaa ammattikorkeatoimintaan laadukkaat ja asianmukaiset tilat niin Mikkeliissä kuin Savonlinnassa. Samoin muille vuokralaisille vuokratut tilat ovat asianmukaiset. Kuntayhtymätasolla uusinvestointien määrä perusvuokraukseen on vähäinen. Investoinnit painottuvat jatkossa lähinnä erilaisiin tilojen muutostöihin tai omistajista lähteviin tarpeisiin. 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 23 päivänä huhtikuuta 2025



Keijo Siitari  
Puheenjohtaja



Lea Kokko  
Jäsen



Tomi Sikanen  
Varapuheenjohtaja