



Tilinpäätöksen ennakkotieto

Merkittävimpien tytäryhteisöiden seurantaraportti

vuosi 2015



Espoo-konsernin tytäryhteisöiden ennakkotilinpäätös 2015

Vuoden 2015 ennakkotilinpäätös sisältää kuuden Espoo-konsernin tärkeimmän tytäryhteisön talouteen ja toimintaan liittyvät olennaiset tiedot. Raportti sisältää tietoa yrityksen taloudellisesta asemasta kuten rahoituksesta, investoinneista sekä tuloksen kehittymisestä. Lisäksi raportissa on esimerkiksi yhtiöiden riskienhallintaan ja hankkeiden etenemiseen liittyvää tietoa. Alla on kootusti olennaisimmat asiat yhtiöittäin:

Espoon Asunnot Oy

- Vuosi 2015 oli Espoon Asunnoille tuloksellisesti hyvä huolimatta vuokrausasteen vähäisestä heikkenemisestä. Liikevaihto kasvoi lähinnä uusien ja perusparannuksesta valmistuneiden kohteiden vuokratuloilla.
- Vuonna 2015 uusia vuokra-asuntokohteita valmistui kolme ja neljään kiinteistöön tehtiin perusparannus
- Tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 10,0 milj. euroa. Koko vuoden tulos oli edellistä vuotta selvästi pienempi, mutta silti suunniteltua 3,6 milj. euron tuloista reilusti parempi johtuen leudosta ja vähälumisesta talvesta sekä koko vuoden poikkeuksellisen alhaisena säilyneestä markkinakorkotasosta. Tulos ennen veroja oli 10 065 euroa.

KOY Espoon sairaala

- Sairaalan rakennustyöt ovat käynnissä
- Urakkahinnan perusteella laskettu urakan valmiusaste oli vuoden 2015 lopussa noin 66 %
- Hankkeen kokonaisinvestoinnit vuoden 2015 loppuun mennessä olivat 103,2 milj. euroa, josta vuoden 2015 osuus on 41,9 milj. euroa
- Hanke rahoitetaan kaupungin takaamalla lainoilla. Lainoja on nostettu 150 milj. euroa.
- Rakennustyöt valmistuvat vuoden 2016 aikana

KOY Opinmäen Kampus

- Hanke on valmistunut suunnitellussa aikataulussa ja koulu on otettu käyttöön elokuussa 2015
- Investoinnit hankkeeseen olivat noin 50 milj. euroa
- Kiinteistön rakentaminen on rahoitettu Suurpellon taseyksiköltä saadulla rahalla (noin 10 milj. euroa) sekä kaupungin takaamalla lainoilla. Lainoja on nostettu 40 milj. euroa Kuntarahoituksesta.

Länsimetro Oy

- Investoinnit vuonna 2015 ovat yhteensä noin 270 milj. euroa, josta 230 milj. euroa kohdistuu vaiheeseen 1 ja 40 milj. euroa vaiheeseen 2
- Länsimetron rakentaminen rahoitetaan kaupungin takaamalla lainoilla. Valtio osallistuu hankkeen rahoitukseen 30 prosentin osuudella enintään 200 milj. eurolla. Vaihetta 1 varten lainoja on nostettuna 770 milj. euroa. Vaiheen 2 rahoituksesta päätettiin Espoon valtuustossa 2014 niin, että kaupungin investointirahastosta lainataan Länsimetro Oy:lle enintään 80 milj. euroa. Rahastosta on nostettu 80 milj. euroa.
- Länsimetron valtionavustukset metrotyhtiölle kanavoidaan kaupungin investointien kautta (läpilaskutusperiaatteella) ja valtionosuuksia on kirjattu vuodelle 2015 noin 27,6 milj. euroa kun talousarviossa on varauduttu 59,1 milj. euron läpilaskutukseen. Metron I-osan valtionosuuskatto on saavutettu ja II-vaiheen valtionosuuslaskutus alkaa vuonna 2017.
- Länsimetron ensimmäinen rakennusvaihe valmistuu ja liikennöinti alkaa elokuussa 2016
- Toisen rakennusvaiheen loughinnat jatkuvat vuoden 2017 loppuun asti

KOY Espoon Toimitilat

- Lintuvaaran koulun ja päiväkodin peruskorjaus vastaanotettiin syksyllä 2015
- Päivänkehrän koulun peruskorjaus on alkanut vuoden 2015 loppupuolella

Espoon Elä ja Asu Oy

- Leppävaaran Elä ja Asu seniorikeskuksen rakentaminen aloitettiin vuoden 2015 alussa ja seniorikeskuksen arvioitu valmistuminen on vuoden 2017 alussa. Rakennuttajaksi valittiin YIT Rakennus Oy. Hankkeen tavoitehintaa on 21,3 milj. euroa
- Espoon Elä ja Asu Oy vuokrasi vuoden 2016 alusta alkaen Kauklahten seniorikeskuksen Espoon Asunnot Oy:ltä. Espoon Elä ja Asu Oy on edelleen vuokrannut seniorikeskuksen Espoon kaupungille, joka osoittaa vuokralaiset asuntotiloihin ja järjestää kohteessa tarjottavia sosiaalipalveluita asukkaille.
- Investoinnit olivat vuoden 2015 loppuun mennessä 12,1 milj. euroa
- Nostettuja lainoja on yhteensä 13,6 milj. euroa. Näistä 5 milj. euroa on kassalainaa Espoon kaupungilta ja korkotukilainaa on nostettu 3,6 milj. euroa

ESPOON ASUNNOT OY:N TILINPÄÄTÖKSEN ENNAKKOTIETO Tammi-joulukuu 2015

Yleistä

Vuosi 2015 oli Espoon Asunnoille tuloksellisesti hyvä huolimatta vuokrausasteen vähäisestä heikkenemisestä. Vuokrien säilyessä vuoden 2014 tasolla liikevaihto kasvoi lähinnä uusien ja perusparannuksesta valmistuneiden kohteiden vuokratuloilla. Sääolosuhteiden osalta kulunut vuosi oli edellisen vuoden kaltainen. Jo toinen erittäin lämmin vuosi vähälumisine talvijaksoineen toi merkittäviä säästöjä sekä lämmityksessä että ulkoalueiden hoidossa. Rahoituskulut jatkoivat laskuaan matalalla olevien markkinakorkojen tahdittamana.

Uusia ARA-vuokra-asuntokohteita valmistui vuoden aikana kolme. Vuoden aikana valmistui yhteensä 161 asuntoa, joiden asuinpinta-ala on yhteensä 8 846 m². Vuokrasopimuksia päättyi 2 200 vuoden aikana ja vuokralaisten vaihtuvuus oli 14,8 %. Vaihtuvuus kasvoi hieman, mutta pysyi odotetusti matalana.

Liikevaihto ja tulos

Vuoden 2015 liikevaihto oli 123,6 milj. euroa. Liikevaihdosta 87,8 milj. euroa tulee aravakohderyhmän liiketoiminnasta (ARA-ryhmä) ja 35,8 milj. euroa muusta kuin aravakohderyhmän liiketoiminnasta (Muut-ryhmä). Liikevaihto kasvoi vuodessa 1,2 %. Vuokraustoiminnan liikevaihdon 1,5 milj. euron kasvu muodostui uudiskohteiden ja perusparannuksesta valmistuneiden kohteiden vuokrista sekä muiden kuin asuintilojen vuokratarkistuksista.

Lähes koko liikevaihto, 97,2 %, muodostui asuntojen vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Loppuosa liikevaihdosta, 2,8 %, koostui muiden tilojen eli liike-tilojen, päiväkotien ja palvelutalojen vuokrista. Näistä jokainen edustaa noin 1 %:n osuutta kokonaisliikevaihdosta.

Asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 98,1 % ja vaihtuvuus keskimäärin 14,8 %. ARA-ryhmän kiinteistöjen keskimääräiset vuokrat olivat 11,43 euroa/m²/kk ja Muut-ryhmän kiinteistöjen keskimääräiset vuokrat olivat 11,65 euroa/m²/kk.

Liikevoitto oli 20,7 milj. euroa ylittäen talousarvion mukaisen 17,2 milj. euron liikevoiton 3,5 milj. eurola. Suurimmat säästöt odotettuihin kuluihin verrattuna tulivat ulkoalueiden hoidossa 2,0 milj. euroa, lämmityksessä 1,0 milj. euroa ja henkilöstö- ja hallintokuluissa 1,0 milj. euroa. Liikevoitosta 14,4 milj. euroa tuli ARA-ryhmän liiketoiminnasta ja 6,3 milj. euroa Muut-ryhmän liiketoiminnasta. Muut liiketoiminnan tuotot toteutuivat 0,7 miljoonaa euroa arvioitua suurempina, lähinnä asiakkailta laskutettujen huoneistokorjausten, vakuutuskorvausten ja saatujen avustusten vuoksi. Myös vastaavat vahinko- ja korjauskulut toteutuivat suunniteltua suurempina.

Kiinteistöjen hoitokulujen kokonaiskasvu oli 8,9 %. Kasvu johtuu lähes yksinomaan korjausten kasvusta. Korjauskustannusten kasvu johtuu toimintamallin uudistamisesta. Kiinteistöjä korjataan enenevässä määrin ennakoiden ja jatkuvaluonteisesti niin, että suurten perusparannusten tarve harvenee. Hoito korjausten, ohjelmoitujen korjausten ja ennakoimattomien korjausten yhteenlaskettu kasvu edellisestä vuodesta oli 4,9 milj. euroa yksikkökustannusten toteuman ollessa 2,8 euroa/m² kuukaudessa.

Rahoituskulut olivat 11,1 milj. euroa ja rahoitus-tuotot 0,4 milj. euroa. Nettorahoituskulut nousivat vuodessa 0,4 milj. euroa 3,7 % korkotuottojen laskun myötä. Rahoituskulujen lasku johtuu vuonna 2014 tehdyistä kalliskorkoisten lainojen ennenaikaisista lyhennyksistä ja lainojen viitekorkojen laskies-sa lainakannan uusiutuessa 2015 tehtyjen korontarkistusten myötä matalammille lainakoroille.

Tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 10,0 milj. euroa. Tulos on edellistä vuotta selvästi pienempi, mutta silti suunniteltua 3,6 milj. euron tulosta reilusti parempi johtuen leudosta ja vähälumisesta talvesta sekä koko vuoden poikkeuksellisen alhaisena säilyneestä markkinakorkotasosta.

Tulos ennen veroja oli 10 065 euroa.

Taloudellinen asema

Taseen loppusumma vuoden 2015 lopussa oli 993,4 milj. euroa. Oma pääoma oli 125,3 milj. euroa ja vieras pääoma oli 747,5 milj. euroa. Tästä 689,9 milj. euroa oli pitkäaikaista vierasta pääomaa.

Korollista vierasta pääomaa oli yhteensä 733,0 milj. euroa ja lainojen keskiporkko oli 1,5 %. Kiinteäkor-koisten lainojen osuus vuoden lopussa oli 67,2 %. Kiinteäkorkoisiin lainoihin on sisällytetty valtion aravalainat, joiden korko määräytyy elinkustannusindeksin muutokseen sidottuna. Aravalainojen hoitokulut ovat kuitenkin käytännössä vakaita, koska koron noustessa vuosimaksulainojen lyhennykset pienenevät.

Pitkäaikaisia lainoja nostettiin vuoden 2015 aikana yhteensä 48,9 milj. euroa ja lyhennettiin 54,5 milj. euroa. Pitkäaikaisissa lainoissa on mukana Asunto Oy Matinpuronpuisto 7:n sulautumisessa Espoon Asunnot Oy:öön siirtyneet lainat 5,0 milj. euroa. Lainojen lyhennykset sisältävät yhteensä 22,8 milj. euroa kertalyhenteisten lainojen lyhennyksiä.

Yhtiön maksuvalmius pysyi hyvänä huolimatta vuokratulojen säilymisestä edellisen vuoden tasolla. Yhtiön rahavarat ja sijoitukset olivat vuoden lopussa 52,1 (63,9) miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana vuokra- ja käyttökorvaussamistien määrä pieneni 1,7 (2,1) miljoonaan euroon. Vuokrasaamisten osuus oli 1,3 (1,7) % liikevaihdosta. Huolimatta pitkään jatkuneesta heikosta taloudellisesta tilanteesta asiakkaamme maksoivat vuokria vastuullisesti ja luottotappiot pienenivät hieman. Luottotappioita kirjattiin 0,5 (0,6) miljoona euroa

Vuokraustoiminta

Vuoden 2015 lopussa Espoon Asunnoilla oli 15 011 asuntoa. Tästä ARA-ryhmään kuuluvia asuntoja oli 10 720 ja Muut-ryhmän asuntoja 4 291.

Vuoden 2015 aikana saapui 19 066 hakemusta ja yhtiön vuokra-asunnon sai 1 936 hakijaa. Hakijoista yksiön tai kaksion sai 1 141 hakijaa, mikä on 58,9 % kaikista myönnettyistä asunnoista.

Vuoden lopussa voimassa olevia asuntohakemuksia oli 6 674. Kasvanut saapuneiden hakemusten määrä ja hyvänä pysynyt asuntojen vuokrausaste osoittavat, että kohtuuhintaisten asuntojen uudistuttamalle on tarvetta.

Lokakuusta 2015 alkaen asuntohakemuksen voimassaoloaikaa muutettiin 6 kuukaudesta 3 kuukauteen. Arvioiden mukaan tämä on osaltaan kasvattanut loppuvuonna saapuneiden hakemusten määrää. Nähtäväksi jää miten voimassa olevien hakemusten määrä pienenee vuoden 2016 keväällä. Asuntohakemuksen voimassaolon lyhentämisellä pyritään tehostamaan ja nopeuttamaan asukasvalintaa niin, että asunnon jostakin muualta saaneiden hakemukset eivät ole turhaan mukana valintaprosessissa silloin kun hakemuksen peruutusilmoitus on jäänyt tekemättä.

Peruskorjaus

Vuoden 2015 aikana valmistui 4 kiinteistön perusparannus – yhteensä 164 asunnossa. Vuoden päättyessä suunnitteilla oli 2 vuonna 2016 alkavaa perusparannushanketta.

Rakennuttaminen

Uusia vuokra-asuntokohteita valmistui vuoden 2015 aikana 3, yhteensä 161 asuntoa. Vuoden 2015 päättyessä rakenteilla oli 5 kiinteistöä ja yhteensä 329 asuntoa.

Marraskuussa 2015 valmistunut Matinpuronkuja 2H toteutettiin yhteistoimintahankkeena Lujatalo Oy:n kanssa. Kohde rakennettiin erillisen yhtiön Asunto Oy Matinpuronpuisto 7:n lukuun. Hallitus hyväksyi 16.4.2015 Matinpuronpuisto 7:n sulautumissuunnitelman asunto-osakeyhtiön sulauttamiseksi Espoon Asunnot Oy:öön. Sulautuminen rekisteröitiin 30.10.2015. Lisäksi Espoon Asunnot osti Lujatalo

Oy:ltä 24.11.2015 osuuden Kiinteistö Oy Matinpuron Pysäköinti Oy:stä. Osakkeet oikeuttavat pysäköintiin yhtiön tiloissa ja tontilla.

Riskit, riskienhallinta ja sisäinen valvonta

Kotitalouksien talouskehityksen epävarmuus ei aiheuta merkittäviä riskejä asuntojen kysyntään ja käyttöasteeseen. Väestön lisääntyminen pääkaupunkiseudulla työvoiman kysynnän, kaupungistumisen ja maahanmuuton vauhdittamana takaa sen, että vuokra-asuntojen kysyntä ja vuokrausaste säilyvät korkeina. Yhtiön kokonaistalouteen luottotappioilla ei ole suurta vaikutusta. Luottotappioriskiä hallitaan vuokravalvonnan ja asukasneuvonnan keinoin.

Yhtiön raportointi tukee asuntojen vuokrausasteen, asukkaiden vaihtuvuuden, hakijoiden määrän, luottotappioiden sekä näiden muutosten seuranta.

Keskipitkällä aikajänteellä, 3 – 10 vuoden jaksolla, korkotason voidaan ennakoida nousevan hitaasti. Korkeiden nousu heikentää yhtiön tulosta. Yhtiö on suojautunut nousun vaikutuksilta ottamalla 67 % lainatarpeestaan kiinteäkorkoisina lainoina. Suuri osa yhtiön lainoista on korkotukilainoja. Korkeiden nousun vaikutusta vähentää se, valtion maksaman korkotuen määrä kasvaa koron noustessa. Lisäksi yhtiö on hajauttanut useiden lainojen korontarkistushetkien samanaikaisuuteen liittyviä riskejä.

Vuoden 2016 aikana yhtiössä laaditaan riskikartoitus.

Vahinkoriskeiltä yhtiö on suojautunut ottamalla yhtiön omistamille kiinteistöille täysarvovakuutuksen.

Olellaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Vuoden 2016 alusta lähtien kiinteistöjen ylläpidon asiantuntemus on keskitetty kiinteistöyksikön tekniseen tiimiin. Tavoitteena on tehostaa ylläpidon laatua ja taloudellisuutta sekä lisätä ylläpidon ammattilaisten keskinäistä tiedonvaihtoa ja osaamista. Muutos selkeyttää ylläpidon asemaa yhtiön organisaatiossa.

Espoon Asunnot Oy aloittaa omistamiensa vuokrauskäytöstä vapautuvien asunto-osakehuoneistojen myynnin Espoon kaupungin asunto-ohjelmassa asetetun tavoitteen mukaisesti. Erillisasuntojen myyntiä varten kilpailutettiin hankintalain mukaisesti kiinteistönvälitysyritys. Voittajaksi valikoitui Vuokratuura Oy, jonka kanssa on allekirjoitettu puitesopimus yhdeksi vuodeksi. Sopimuskauden alussa vapautuneita osakehuoneistoja on noin 25 kappaletta. Arvion mukaan yhden vuoden aikana myyntiin tulee noin 30 osakehuoneistoa.

KOY ESPOON SAIRAALA:N TILINPÄÄTÖKSEN ENNAKKOTIETO Tammi-joulukuu 2015

Yhtiö

Kiinteistö Oy Espoon sairaala on vuonna 2012 perustettu yhtiö, jonka tehtävänä on rakennuttaa Espoon sairaala Jorviin. Espoon kaupunki omistaa yhtiön koko osakekannan.

Toimintaympäristö ja toiminta

Espoon sairaalan rakennustyöt ovat käynnissä. Urakkahinnan perusteella laskettu urakan valmiusaste oli vuoden 2015 loppuun mennessä noin 66 %. Rakennustyöt etenevät lohkoittain siten, että kaikilla lohkoilla (A-G) ovat käynnissä sisäosien rakennustyöt. Espoon sairaalan ja HUS:n Jorvin sairaalan välinen yhdystunneli on rakenteilla.

Investoinnit

Hankkeen kokonaisinvestoinnit vuoden 2015 loppuun mennessä olivat 103,2 milj. euroa, josta vuoden 2015 osuus on 41,9 milj. euroa.

Rahoitus

Espoon sairaalan rakentaminen rahoitetaan kaupungin takaamilla lainoilla. Kaikki lainat kilpailutetaan. Lainoja on nostettu 150 milj. euroa, joista puolet on nostettu EIB:lta ja puolet NIB:ltä.

Muut taloudelliset vastuut, joita ei ole merkitty taseeseen

Yhtiöllä on kiinteistöinvestointiin liittyvää arvonnäköalaveron palautusvastuuta noin 24 milj. euroa.

Sairaalan valmistumisen jälkeen yhtiö on sitoutunut suorittamaan ylläpitosopimuksen mukaisen ylläpitomaksun noin 67 000 euroa/kk (alv 0 %) sopimuksen mukaisella indeksillä korjattuna. Maksusta vähennetään ylläpitosopimuksen mukaiset mahdolliset käytettävyyshäennykset.

Riskit, riskienhallinta ja sisäinen valvonta

Yhtiön riskit liittyvät rakennuttamiseen: hankkeen toteutuminen annetussa budjetissa, aikataulussa ja laadullisesti hyvänä. Hanke on SR-urakka (suunnittele ja rakenna). Hallitus on asettanut työvaliokunnan, joka raportoi hankkeen etenemisestä hallitukselle. Työvaliokunta valvoo urakan etenemistä ja ohjaa toimitusjohtajaa ja projektinjohtoa, jotka raportoivat työvaliokunnalle. Projektinjohto valvoo ja ohjaa SR-urakoitsijaa.

Yhtiön sisäinen valvonta ja riskienhallinta ovat osa yhtiön hallituksen ja työvaliokunnan työskentelyä. Mikäli toiminnassa havaitaan puutteita säännösten, määräysten ja päätösten noudattamisessa ja / tai varojen käytössä tai jossain muussa asiassa, siihen puututaan asianmukaisin keinoin. Yhtiöllä ei ole tiedossa riskejä, joihin ei olisi varauduttu osana riskienhallintaa asianmukaisin keinoin.

Henkilöstö ja hallinto

Yhtiössä ei ole henkilöstöä. Tilakeskus -liikelaitoksen toimitusjohtaja on toiminut yhtiön toimitusjohtajana.

Yhtiön hallitus on kokoontunut joulukuun 2015 loppuun mennessä 10 kertaa.

Tulevaisuuden näkymät

Rakennustyöt valmistuvat vuoden 2016 aikana. Vuoden 2016 kustannusennuste on noin 50 - 60 milj. euroa.

KOY OPINMÄEN KAMPUS TILINPÄÄTÖKSEN ENNAKKOTIETO Tammi-joulukuu 2015

Yhtiö

Kiinteistö Oy Opinmäen Kampus on perustettu 15.6.2011 ja on Espoon kaupungin omistama koulukiinteistö. Yhtiön tehtävänä on ollut rakentaa Koy Opinmäen Kampuksen tilat. Kiinteistö on valmistunut määräajassa ja otettu käyttöön elokuussa 2015.

Toimintaympäristö ja toiminta

Rakennuttamis- ja työmaavalvontatehtävien hoitoon tehtiin sopimus Espoon kaupungin tilakeskuksen kanssa 2.3.2012. Hankkeen luonteesta johtuen arkkitehtisuunnittelu, suunnittelut ja rakentaminen tapahtuvat samaan aikaan hankkeen aikana.

Investoinnit

Investoinnit hankkeeseen olivat noin 50 milj. euroa.

Rahoitus

Kiinteistö Oy Opinmäen Kampuksen rakentaminen on rahoitettu alussa Suurpellon taseyksiköltä saadulla rahalla (noin 10 milj. euroa) sekä kaupungin takaamalla lainoilla.

Lainat on kilpailutettu ja nostettu Kuntarahoitukselta ja niitä on yhteensä 40 milj. euroa.

Riskit, riskienhallinta ja sisäinen valvonta

Kiinteistö on otettu käyttöön kesällä 2015. Taloudellinen loppuselvitys rakennusvaihteesta on tehty syyskuussa. Rakennushanke on toteutunut myös taloudellisesti asetetun tavoitteen mukaisesti. Kiinteistön monitoimitalomaisen luonteen mukaisesti arkikäyttö on jo käynnistynyt, mutta arki-iltoina on vielä kapasiteettia käytettävissä. Viikonloppujen tapahtumat yms. toiminta on saatu käyntiin, mutta varsinaiset volyymitavoitteet saavutetaan vasta keväällä 2016.

Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

Yhteinen valvonta ja riskienhallinta ovat osa arjen toimintaa. Näitä aiheita käsitellään palavereissa, joiden avulla alkuvaiheessa on käynnistetty kiinteistön käyttö ja tulevaisuudessa kehitetään yhteistä toimintaa kiinteistössä.

Tulevaisuuden näkymät

Kohderakennus tulee olemaan yksi uudenlaisen "monitoimitalomaisen" toimintatavan edelläkävijä.

LÄNSIMETRO OY:N TILINPÄÄTÖKSEN ENNAKKOTIETO Tammi-joulukuu 2015

Yhtiö

Länsimetro Oy on Espoon ja Helsingin yhteisellä päätöksellä kesäkuussa 2007 perustettu yhtiö, jonka tehtävänä on toimia Ruoholahti - Kivenlahti metrolinjan teknisenä toteuttajana. Espoon omistusosuus yhtiöstä on $610 + 50 = 660$ osaketta (82,5 %) ja Helsingin 140 osaketta (17,5 %). Osakkeet jakautuvat kolmeen sarjaan. A-sarjassa on 140 osaketta ja B-sarjassa 610 osaketta. A- ja B sarja liittyvät Länsimetron Oy:n rakentamiin metron toimintaa palveleviin tiloihin. 50 V-sarjan osaketta liittyvät Sammalvuoren varikon toteuttamiseen.

Toimintaympäristö ja toiminta

Vaiheen 1 kuilurakennukset ovat valmistuneet. Samoin sekä asemien että tunneliosuuksien rakenteet saadaan pääosin valmiiksi ja näissä kohteissa siirrytään viimeistelytöihin.

Taloteknisten ja valvontajärjestelmien asennukset ovat käynnissä niin asemilla, kuiluilla kuin tunneliosuuksillakin. Metron automatisointiprojektin kariututtua kilpailutettiin Länsimetron asetinlaite vuoden vaihteessa ja suunnittelu sekä asennustyöt ovat käynnissä tarkasti aikataulutettuna.

Vaiheen 2 rakentaminen on edennyt niin, että työtunnelien louhinnat saatiin valmiiksi vuoden 2015 loppuun mennessä. Louhintatyöt jatkuvat keskeytyksittä. Metrotunneli- ja asemalouhintaurakat ovat kilpailutuksessa niin, että viimeiset urakkasopimukset tullaan solmimaan helmi- maaliskuussa 2016.

Liikevaihto, tulos ja tuottavuus

Yhtiön liikevaihto koostuu vastiketuloista, jotka olivat yhteensä 1,35 milj. euroa sekä keskuspysäköinnin pysäköintimaksutuotoista yhteensä noin 128 000 euroa.

Tilikauden tuloksen ennustetaan olevan tappiollinen noin 30 000 euroa.

Investoinnit

Investoinnit vuoden 2015 osalta ovat noin 270 milj. euroa, josta 230 milj. euroa kohdistuu vaiheeseen 1 ja 40 milj. euroa vaiheeseen 2. Työmaat ovat edenneet vaiheeseen, jossa runkorakennusvaiheen valmiusaste on 98 %. Suunnittelun, pohjatutkimusten ja rakennuttamis-palveluiden osuus investoinneista on noin 30,3 milj. euroa, josta noin 20,1 milj. euroa kohdistuu Matinkylä - Kivenlahti osuuteen.

Rahoitus

Länsimetron rakentaminen rahoitetaan kaupunkien takaamilla lainoilla. Kaikki lainat kilpailutetaan. Lainoista on solmittu puitesopimus Euroopan investointipankin (EIB) ja Pohjoismaiden investointipankin (NIB) kanssa. Nämä rahoituslaitokset ovat sitoutuneet lainaamaan hankkeelle yhteensä 570 milj. euroa. Valtio osallistuu hankkeen rahoitukseen 30 prosentin osuudella enintään 200 milj. eurolla. Valtion asettama katto on sidottu maarakennuskustannusindeksiin (MAKU). Länsimetron valtionavustukset metroyhtiölle kanavoidaan kaupungin investointien kautta ja valtionosuuksia on kirjattu vuodelle 2015 noin 27,6 milj. euroa kun talousarviossa on varauduttu 59,1 milj. euroon. Metron I-osan valtionosuuskatto on saavutettu.

Vaihetta 1 varten lainoja on nostettuna 770 milj. euroa. Lainoista 200 milj. euroa on nostettu Kuntarahoituksesta, 450 milj. euroa EIB:lta ja 120 milj. euroa NIB:ltä. Seuraava lainojen kilpailutus tehdään vuodenvaihteessa tammikuussa 2016.

Vaiheen 2 rahoituksesta päätettiin Espoon valtuustossa 2014 niin, että kaupungin investointirahastosta lainataan Länsimetro Oy:lle enintään 80 milj. euroa. Rahastosta on nostettu 80 milj. euroa. Lainoituksen puitesopimuksen valmistelu vaiheelle 2 on käynnissä EIB:n ja NIB:n kanssa. Alustavasti on suunniteltu että sopimus olisi allekirjoitettavissa keuhällä 2016.

Vastuusitoumukset

Yhtiöllä on lainaa yhteensä 850 milj. euroa. Laina-aikana kaikissa vaiheen 1 lainoissa on 25 - 30 vuotta, joista rakentamisaika viimeistä puolta vuotta lukuun ottamatta on lyhennysvapaata. Lainanantajina ovat Kuntarahoitus Oy sekä Euroopan investointipankki EIB. Lainat on sidottu euribor -korkoihin. Lainoista 560 milj. euroa on korkosuojattu koronvaihtosopimuksin, joilla suojaudutaan euribor -koron muutoksia vastaan. 65 % lainoista on suojattu euribor -koron muutoksilta.

Vaiheen 2 investointirahaston lainat erääntyvät 2020.

Riskit, riskienhallinta ja sisäinen valvonta

Länsimetron riskienhallinta on järjestetty kolmitasoisena toimintamallin mukaisesti.

Riskienhallinnan keskeiset tarkastelualueet ovat: suunnitteluvaiheen riskit, rakentamisvaiheen riskit ja käytönaikaiset riskit. Yhtiön hallitus käsittelee riskikonaisuutta 1-2 kertaa vuodessa tarkistaen samalla riskiteemaan liittyviä linjauksia ja toimintamalleja.

Perusriskikartoitukset on tehty molempien rakennusvaiheiden osalta hankesuunnitteluvaiheessa.

Vaihe 1: Tällä hetkellä ollaan vaiheessa, jossa valmistaudutaan rakennusvaiheen päättymiseen ja käyttövaiheen alkamiseen. Keskeinen viimeistelytehtävä käyttövaiheen riskienhallinnan osalta on pelastussuunnitelman laatiminen. Tehtävä on käynnistetty ja pelastussuunnitelma laaditaan tiiviissä yhteistyössä tulevan käyttäjän (HKL metroliikenne) sekä molempien kaupunkien pelastuslaitosten kanssa. Pelastussuunnitelma sisällytetään Länsimetron tietoportaaliin, joka tulee toimimaan käyttövaiheessa toteutusratkaisujen arkistona sekä osaltaan huoltotoimintojen työohjausjärjestelmänä. Pelastussuunnitelman sisällyttäminen osaksi tietoportaalaa vahvistaa käyttäjän ja pelastuslaitoksen saumatonta yhteistyötä poikkeustilanteiden hoidossa.

Merkittävä aikatauluriski liittyy automatisointihankkeen peruuntumiseen ja siitä johtuneeseen nopeassa aikataulussa toteutettavaan automaattimetroa korvaavaan miehitetyn metroliikenteen toiminnan turvaavaan asetinlaiteasennukseen.

Vaihe 2: Suunnittelu ja louhintatyöt ovat käynnissä. Rakennusvaiheen riskienhallinnan toimintaviitekehyykset ovat: a) suunnittelu- ja työmaakokoukset, b) riskienhallintaryhmän kokouksen noin 4- 6 vuodessa sekä c) Länsimetro Oy:n hallituksen riskienhallintatarkastukset noin 1-2 kertaa vuodessa hallituksen kokouksessa käsiteltävänä riskitarkasteluna.

Molemmissa rakennusvaiheissa on kaikilla työmailla käynnissä jatkuva työturvallisuus seuranta ns. TR-mittauksia käyttäen.

Talouden riskejä arvioidaan Länsimetron rahoitusryhmässä, joka suunnittelee muun muassa lainakilpailutusten ajoitusta ja korkosuojausratkaisuja yhtiön hallituksen asettaman korkosuojauspolitiikan asettamien reunaehtojen mukaisesti.

Osana hankkeen kokonaisohjausta raportoidaan kuukausittain töiden eteneminen molempien rakennusvaiheiden osalta omana raporttinaan töiden eteneminen sekä kustannus- ja aikatauluennusteet.

Toiminnallisten ja taloudellisten riskien eliminointiseksi hanke tekee edellisten toimien lisäksi tiivistä yhteistyötä AVIn työsuojelupiiriin sekä verottajan organisaation kanssa.

Henkilöstö

Henkilöstöä yhtiössä oli vuoden 2015 lopussa kymmenen. Kesäkaudella töissä oli lisäksi kesäharjoittelija. Henkilöstökulut olivat tarkastelujaksolla 713 tuhatta euroa eli 137 tuhatta euroa enemmän kuin vuotta aikaisemmin. Kustannusten kasvu johtui siitä, että kuluvan vuoden aikana yhtiöön on palkattu kaksi projektipäällikköä lisää. Heidän tehtävänsä liittyvät vaiheen 2 rakentamiseen. Palkkoja on tarkistettu työehtosopimusten mukaisesti.

Hallinto

Länsimetron hallitus on kokoontunut syyskuun loppuun mennessä kaksitoista kertaa.

Merkittävimmät tapahtumat jaksolla ja tulevaisuuden näkymät

Tarkastelujakson aikana vaiheen 1 rakennustyöt ovat saatu runkorakenteiden osalta lähes päätökseen. Painopiste on siirtynyt asemien ja tunnelien taloteknisten järjestelmien asentamiseen. Viimeinen kiskoasennus tehtiin 4.12.2015 ja koeajot alkavat helmikuussa 2016 Ruoholahti - Koivusaari välillä. Maalis-huhtikuussa koeajovalmius saavutetaan Lauttasaari - Keilaniemi osuudella. M300 sarjan junien testiajot tullaan merkittäviltä osin ajamaan tällä osuudella kevään aikana.

Vaiheen 1 kustannuksista on vuoden lopulla sidottuna yli 95 %. Vuoden 2015 investointi on noin 266 milj. euroa.

Vaiheen 2 osalta vuosi on sujunut hyvin. Työtunneliurakat ovat valmistuneet aikataulussa. Asemien ja tunnelien suunnittelu on saatu siihen vaiheeseen, että urakkakyselyvalmius kaikkien louhintojen osalta saavutettiin vuoden loppuun mennessä ja viimeiset louhintaurakasopimukset tullaan solmimaan vuoden 2016 ensimmäisellä neljänneksellä.

Vaiheen 2 kustannuksista on sidottuna noin 20 % ja vuoden 2015 investoinnit olivat noin 40 milj. euroa.

Vuodesta 2016 tulee erityisen kiireinen ensimmäisen rakennusvaiheen valmistuessa ja liikenteen alkaessa elokuussa. Samaan aikaan toisen rakennusvaiheen louhinnat saadaan käyntiin koko linjalla. Louhinnat jatkuvat vuoden 2017 lopulle saakka.

KOY ESPOON TOIMITILAT TILINPÄÄTÖKSEN ENNAKKOTIETO Tammi-joulukuu 2015

Yhtiö

Kiinteistö Oy Espoon Toimitilat on perustettu joulukuussa 2007. Yhtiön toimialana on omistaa tai hallita Espoossa sijaitsevia kiinteistöjä sekä rakennuttaa, omistaa ja hallita niille rakennettavia rakennuksia. Espoon kaupunki kilpailuttaa yhtiön rahoituksen ja myöntää tarvittaessa lainoille takauksen. Yhtiöllä on palkkalistoilla toimitusjohtaja. Tilakeskus-liikelaitos toimii vuokranantajana käyttäjille ja maksaa yhtiölle vastikkeet tiloista. Yhtiön hankeprosessi on sama kuin kaupungin omaan taseeseen toteutettavien kohteiden osalta. Hanke-suunnitelmasta päättää kaupunginhallitus tai kaupungin valtuusto. Tilakeskus kilpailuttaa hankkeen noudattaen julkista kilpailutusta. Sopimukset tehdään yhtiön nimiin. Kaupungin omaan taseeseen toteutettavien hankkeiden menettelyn lisäksi kaupunginhallitus päättää hankkeiden valinnat ja siirrot yhtiölle ja valtuusto päättää takaukset. Espoon kaupunki omistaa yhtiön osakekannasta 100 %.

Investointihankkeiden seuranta Elinkaarihankkeet, 1. ryhmä

Ryhmään kuuluvat Karamalmens skolan laajennus ja peruskorjaus, Hansakallion koulun laajennus ja peruskorjaus sekä Soukan koulun laajennus ja peruskorjaus. Kaikki hankkeet on saatettu loppuun ja vastaanotettu.

Toteutuneet rakennuskustannukset 31.12.2015 mennessä:

Karamalmens skola	8,2 milj. euroa
Hansakallion koulu	12,2 milj. euroa
Soukan koulu	15,4 milj. euroa
Yhteensä	35,9 milj. euroa

Hankkeeseen oli lainavaraus 36 milj. euroa.

Elinkaarihankkeet, 2. ryhmä

Ryhmään kuuluu Espoonlahden, Karakallion ja Mainingin koulun ja lukion peruskorjaus. Espoonlahden koulun ja lukion peruskorjaus otettiin vastaan 29.11.2013, Karakallio 27.6.2014 ja Maininki 29.6.2015.

Toteutuneet rakennuskustannukset 31.12.2015 mennessä:

Karakallion koulu	15,2 milj. euroa
Mainingin koulu	18,3 milj. euroa
Espoonlahden koulu ja lukio	19,2 milj. euroa

Yhteensä 52,7 milj. euroa

Hankkeen lainavaraus oli 57 milj. eur

Storängens skola och daghem

Koulu on vastaanotettu ja otettu käyttöön 9.3.2012.

Toteutuneet kustannukset olivat 31.12.2015
Yhteensä 18,6 milj.euroa

Lainavaraus on ollut 17 milj. euroa.

Elinkaarihankkeet, 3. ryhmä

Ryhmään kuuluu Lintuvaaran koulu ja Päivänkehrän koulu. Lintuvaaran koulun ja päiväkodin peruskorjaus vastaanotetaan 25.11.2015. Päivänkehrän koulun peruskorjaus on alkanut vuoden 2015 loppussa.

Toteutuneet rakennuskustannukset 31.12.2015 mennessä:

Lintuvaaran koulu	20,3 milj. euroa
Lainavaraus koululle on	20 milj. euroa

Päivänkehrän koulu	2,3 milj. euroa
Lainavaraus koululle on	22 milj. euroa

Tulos tammi-joulukuu 2015

Yhtiön kiinteistötuottojen toteuma oli 5,1 milj. euroa ja hoitokulujen 4,8 milj. euroa. Pääomavastike-tuotot olivat 9,0 milj. euroa. Korke- ja muut rahoituskulut olivat 2,0 milj. euroa.

Tase 31.12.2015

Taseen loppusumma oli 184 milj. euroa ja tase kasvoi vuodenvaihteesta 19 milj. euroa. Lainat lisääntyivät 13 milj. eurolla ja ne olivat joulukuunlopussa 133 milj. euroa. Yhtiöllä on omaisuutta 177 milj. euroa, joista rakennuksiin on kirjattu 159 milj. euroa. Yhtiön lainat ovat Espoon kaupungin takaamia.

Riskit ovat melko vähäiset, koska kaupunki päättää uusista hankkeista ja niihin varataan rahat. Osa kiinteistökannasta on 20 vuotta vanhaa ja kaikki koulut ovat alle kymmenen vuotta tai peruskorjattu kymmenen vuoden sisällä. Osassa kohteissa on 20-25 vuoden ylläpitosopimus. Kiinteistöjen vakuutukset ovat osa Espoo-konsernin vakuutusta.

Riskit, riskienhallinta ja sisäinen valvonta

Lainojen kilpailutus tehdään kaupungin rahayksikön kautta ja pyritään jakamaan lainapotti tasaisesti kiinteään ja vaihtuvaan korkoon.

Jokaisessa hallituksen kokouksessa verrataan taloudellista tilannetta budjettiin. Suuremmat hankkeet kilpailutetaan ja myös kaupungin tekemiä kilpailutuksia hyödynnetään.

Peruskorjatuissa kohteissa tehdään vuosittain käyttäjäkysely, joista toistaiseksi on saatu hyviä arvosanoja.

Kilpailutus kiinteistönhoidossa on tehty tänä vuonna Westendipuiston koulun, Storängens skolan, Terveysasemien ja Kielaksen osalta.

ESPOON ELÄ JA ASU OY:N TILINPÄÄTÖKSEN ENNAKKOTIETO

Tammi-joulukuu 2015

Yhtiö

Espoon Elä ja Asu Oy on Espoon kaupungin 100 %:sti omistama yhtiö, jonka toimialana on arava-laissa, korkotukilaisissa sekä muissa asuntolain-säädäntöön sisältyvissä säädöksissä tarkoitettujen toimien yleishyödyllisenä yhteisönä, joka rakennuttaa tai hankkii muuten omistukseensa tai hallintaansa vuokra-asuntoja sekä vuokraa niitä sosiaalisin perustein ja kohtuullisin kustannuksin julkisesti vuokrattavaksi tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot.

Toimintaympäristö ja toiminta

Leppävaaran seniorikeskus

Valtuusto on hyväksynyt Leppävaaran Elä ja Asu seniorikeskuksen hankesuunnitelman 21.10.2013. Keskeisenä tavoitteena rakennukselle ovat terveellisyys, turvallisuus, käyttökelpoisuus, kestävyys, kauneus, energiatehokkuus, esteettömyys, muuntojousto ja hyvä ylläpidettävyys.

Kaupungin hallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.8.2014 Leppävaarassa sijaitsevan tontin vuokrauksesta Leppävaaran Elä ja Asu seniorikeskuksen toteuttamista varten. Elä ja Asu Oy:n kanssa solmittiin vuokrasopimus, jonka vuokra-aika on 60 vuotta. Leppävaaran Elä ja Asu -seniorikeskuksen projektijohtourakan toteutajaksi valittiin hallituksen päätöksellä 16.9.2014 kokonaistaloudellisimpana tarjoajana YIT Rakennus Oy tavoitehintaan 21,3 milj. euroa (alv 0 %). Rakennustyöt aloitettiin vuoden 2015 alussa ja arvioitu valmistuminen on vuoden 2017 alussa.

Kauklahden Seniorikeskus

Espoon Elä ja Asu Oy vuokrasi Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaoston päätöksellä 1.1.2016 alkaen Kauklahden seniorikeskuksen Espoon Asunnot Oy:ltä. Espoon Elä ja Asu Oy on edelleen vuokrannut seniorikeskuksen Espoon kaupungille. Espoon Kaupunki osoittaa vuokralaiset asuntotiloihin ja järjestää kohteessa tarjottavia sosiaalipalveluita asukkaille ja lähi-seudun ihmisille.

Investoinnit

Yhtiön investoinnit vuoden 2015 loppuun mennessä olivat noin 12,1 milj. euroa. Summa sisältää suunnittelijoille ja urakoitsijoille maksetut sopimuksen mukaiset palkkiot ja liittymismaksut.

Muut kustannukset muodostuvat yhtiön hallintokustannuksista.

Rahoitus

Espoon Kaupungin valtuusto myönsi 8.9.2014 Espoon Elä ja Asu Oy:lle kaupungin omavelkaisen takauksen 5 milj. euron lainaa varten. Lainalla katetaan seniorikeskuksen avopalvelukeskuksen tulevia kustannuksia, laina nostettiin 7.11.2014 Kuntarahoitus Oyj:ltä.

Yhtiöllä on Espoon kaupungilta haettu ja nostettu kassalainaa 5 milj. euroa. Kassalaina maksetaan takaisin 31.5.2016 mennessä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on antanut avustuspäätöksen erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi noin 5,7 milj. euroa ja korkotukilainapäätöksen 12,1 milj. euron korkotukilainasta Leppävaaran Elä ja Asu -seniorikeskukselle. Korkotukilainan ensimmäinen erä noin 3,6 milj. euroa on nostettu 7.9.2015, laina ja avustus nostetaan neljässä erässä valmiusasteen mukaan. Ensimmäinen investointiavustuserä 1,7 milj. euroa saatiin joulukuussa 2015.

Vastuusitoumukset

Yhtiöllä on 31.12.2015 mennessä nostettu kolme erillistä lainaa:

- 1) lainan määrä on 5 milj. euroa, laina-aika on 15 vuotta.
- 2) kassalainan määrä on 5 milj. euroa, takaisinmaksu 31.5.2016
- 3) korkotukilaina 3,6 milj. euroa, josta on nostamatta noin 8,5 milj. euroa. Lainaa-aika on 41 vuotta. Lainan vakuudeksi on perustettu panttioikeus noin 14,5 milj. euroa.

Riskit, riskienhallinta ja sisäinen valvonta

Yhtiön riskit liittyvät rakennuttamiseen: hankkeen toteutumiseen annetussa budjetissa, aikataulussa ja laadullisesti hyvänä. Espoon kaupunki toimii yhtiön rakennuttajakonsulttina ja hanke on projektinjohtourakka. Rakennuttajakonsultti ja projektinjohtourakoitsija ohjaavat yhdessä urakkaa, jotta budjetti, aikataulu ja laatu toteutuvat tavoitteiden mukaisesti. Hallitus valvoo rakennuttajakonsulttia ja projektinjohtourakoitsijaa, jotka raportoivat hankkeesta hallitukselle.

Henkilöstö ja hallitus

Yhtiön henkilöstöön kuuluu toimitusjohtaja ja yhtiön hallitus on kokoontunut vuoden 2015 tarkastelujaksolla 9 kertaa.

Tulevaisuuden näkymät

Yhtiö rahoittaa Leppävaaran Elä ja Asu - seniorikeskuksen hanketta kassalainalla, jota nostetaan Espoon Kaupungilta erissä tarpeen vaatiessa. Kassalainan enimmäismäärä on 18 milj. euroa.

1.2.2016 nostetaan 8 miljoonaa euroa kassavirran tasapainottamiseksi ja hankkeen rakennusai-
kaiseen rahoitukseen. Kassalainan viimeinen takaisinmaksupäivä on 31.1.2017.

Yhtiön tavoitteena on rakennuttaa seniorikeskukset Matinkylään, Tapiolaan ja Espoon keskuksen.

Matinkylä

Hankesuunnitelma on valmistumassa. Rakennussuunnittelu käynnistyy kesällä 2016. Rakentaminen ajoittuu vuosille 2019-2020. Arvioitu käyttöönotto on vuoden 2021 alussa. Hankkeeseen on varattu investointiohjelmassa rahaa 45 milj. euroa.

Tapiola

Selvitys sijoittumisesta Tapiolan Tuuliniittyyn on lähes valmis.