



2. osavuosisikatsaus 2025

Tytäryhteisöt

elokuu 2025

Kaupunginhallitus 6.10.2025

Sisällysluettelo

1	Johdanto	4
1.1	Kaupungin omistajaohjaus.....	4
1.2	Raportointi.....	4
1.3	Omistajapoliittiset linjaukset.....	4
2	Olennaiset tapahtumat konsernirakenteessa	5
2.1	Kuluvan vuoden keskeiset tapahtumat.....	5
3	Kokkolan kaupungin tytäryhteisöjen omistukset.....	5
3.1	Konsernirakenne 30.8.2025.....	6
4	Konserniyhteisöjen toiminta, talous, tavoitteet ja riskit	6
4.1	Kiinteistöyhteisöt.....	7
4.2	Liiketoimintayhteisöt	10
4.3	Palvelut ja neuvonta –yhteisöt.....	13

1 Johdanto

Kaupungin omistajapolitiikka on johtamisen väline, joka osaltaan luo puitteet kaupungin menestykselliselle toiminnalle. Kaupungin omistajapolitiikan tavoitteena on turvata kaupungin pitkäjänteinen toiminta ja varmistaa kaupungin pääoman käyttöön sekä omaisuuden hankintaan ja hoitoon liittyvä päätöksenteon systemaattisuus, pitkäjänteisyys ja tehokkuus.

Valtuuston tulee kuntalain 14 §:n mukaan päättää konserniohjeesta, jolla luodaan puitteet ensisijaisesti kaupunkikonserniin kuuluvien yhteisöjen omistajaohjaukselle kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Ohjetta noudatetaan soveltuvin osin myös osakkuusyhteisöjen ja kuntayhtymien omistajaohjauksessa. Konserniohjeella yhdenmukaistetaan menettelytapoja sekä tehostetaan kuntakonsernin johtamisen edellytyksiä siten, että kuntakonsernia voidaan johtaa kokonaisuutena yhtenäisin periaattein ja kunnan kokonaisuus huomioon ottaen. Konserniohjeella pyritään yhteisöjen ohjauksen yhtenäistämiseen, toiminnan läpinäkyvyyden lisäämiseen, kaupungin yhteisöstä saaman tiedon laadun parantamiseen ja tiedonkulun tehostamiseen.

1.1 Kaupungin omistajaohjaus

Omistajaohjaus on kaupunkistrategiaan, omistajapolitiikkaan ja kaupungin tavoitteisiin perustuva tytär- ja osakkuusyhteisöjen sekä yhteistoimintaorganisaatioiden johtoon ja päätöksentekoon kohdistuvaa omistajan ohjausta. Ensisijaisena tavoitteena on kaupungin omistamien yhteisöjen kehittäminen, omistaja-arvon pitkäjänteisen kasvun tukeminen ja yhteisöjen kilpailukykyyn turvaaminen siltä osin, kuin siihen voidaan vaikuttaa. Omistajaohjauksella huolehditaan siitä, että tytäryhteisöjen hallitusten toiminnassa otetaan huomioon kaupunkikonsernin kokonaisuus. Kokkolan kaupungin omistajapolitiittiset tavoitteet määritellään tarkemmin valtuuston päättämässä Kokkolan kaupungin omistajapolitiittisissa linjauksissa.

1.2 Raportointi

Kaupunkikonserniin kuuluvien yhteisöjen tulee raportoida toiminnastaan konsernijohtolle seuraavasti:

Osavuositarkastus ajalta 1.1. – 30.4. tulee toimittaa 15.5 mennessä. Osavuositarkastus ajalta 1.1. – 31.8. tulee toimittaa 15.9. mennessä. Osavuositarkastuksen tulee noudattaa erillistä omistajakorttipohjaista raportointimallia. Lisäksi yhteisöjen tulee toimittaa tilinpäätöksen valmistumisen jälkeen tilinpäätösasiakirjat käsittäen tuloslaskelman, taseen, tuloslaskelman ja taseen liitetiedot, talousarvion toteumavertailun, toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen. Tämän lisäksi yhteisöjen tulee ennen kunkin tilivuoden alkua toimittaa konsernijohtolle alkavaa tilivuotta koskeva talousarvio. Tilivuoden aikana talousarvioon tehtävistä olennaisista muutoksista tulee raportoida konsernijohtolle.

Konserninyhteisöjen hallitukset ja toimitusjohtajat vastaavat niiden sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä ja tuloksellisuudesta. Konserninyhteisöt raportoivat konsernijohtolle sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä ja tuloksellisuudesta sekä merkittävien riskien hallinnasta konserniohjeen mukaisesti osana toiminnan ja talouden seurantaa ja raportointia.

1.3 Omistajapolitiittiset linjaukset

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Kokkolan kaupungin omistajapolitiittisten linjausten ja konserniohjeen päivittämisen kokouksessaan 12.12.2022 § 119. Päivityksessä konserniohje yhdistettiin osaksi omistajapolitiittisia linjauksia ja päätettiin siirtää salkkukohtaisen raportoinnin sijaan yhtiökohtaiseen raportointiin. Yhtiökohtainen raportointi perustuu yhtiöille tehtäviin omistajakortteihin, joissa määritellään yhtiöiden strategiset tavoitteet, omistuksen tahtotila sekä mittarit, joilla yhtiön toimintaa mitataan. Omistajakortit laaditaan valtuustokaudelle, ja niiden välitarkastelu tehdään valtuustokauden aikana. Omistaja voi myös erillisellä päätöksellä päivittää omistajakorttia. Omistajakorttien päivittämisestä vastaa konserni- ja kaupunkikehitysjäosto.

Konserni- ja kaupunkikehitysjäosto hyväksyi kaikkien tytäryhteisöjen omistajakortit vuoden 2023 ja alkuvuoden 2024 aikana. Kaupungin vuoden 2024 talousarviossa tytäryhteisöjen tavoitteet asetettiin omistajakorttien mukaisesti ja yhteisöjen tavoitteiden toteutumista raportoitiin ensimmäistä kertaa omistajakorttien mukaisesti vuoden 2024 ensimmäisessä osavuositarkastuksessa. Tytäryhteisöt ryhmitellään edelleen niiden toiminnan ja merkittävyyden mukaan

kiinteistöyhteisöihin, liiketoimintayhteisöihin ja palvelut ja neuvonta -yhteisöihin. Ryhmitys selkiyttää omistuksen tavoitteita ja terävöittää riskien analysointia.

Kiinteistöyhteisöihin luetaan asumisen-, palvelutoiminnan- ja teollisuudenkiinteistöt. Liiketoimintayhteisöt sisältävät yhtiöt, jotka toimivat liiketaloudellisin periaattein. Palvelut ja neuvonta -yhteisöjä puolestaan ovat ne yhteisöt, jotka toimivat pääosin julkisella rahoituksella.

2 Olennaiset tapahtumat konsernirakenteessa

2.1 Kuluvan vuoden keskeiset tapahtumat

Alku vuoden tammi-elokuun välisenä aikana ei tapahtunut konsernirakennetta koskevia muutoksia. Kaupungin hallitus päätti kuitenkin kokouksessaan 17.03.2025 § 116, että kaupunki ostaa Kiinteistö Oy Kälviän Virastotalon KELA:n osakkeet tasearvolla 19 000 euroa.

Kokkolan-Linja-autoasemakiinteistö Oy on vielä yhteisönä osavuositarkastuksen kirjoittamishetkellä selvitystilassa, mutta yhtiö puretaan vielä kuluvan vuoden aikana ja tulee poistumaan konsernirakenteesta.

Tammi-elokuun aikana ei tapahtunut muita olennaisia muutoksia konsernirakenteessa.

3 Kokkolan kaupungin tytäryhteisöjen omistukset

Kaupunkikonserni muodostuu kaupungista emoyhteisönä ja sen tytäryhteisöistä, joissa kaupunki käyttää määräysvaltaa yli 50 % omistusosuudella. Lisäksi kaupunki käyttää puhevaltaa osakkuusyhteisöissä, joissa sillä on 20 – 50 % omistusosuus. Kokkolan kaupungilla on oman organisaation ja siihen sisältyvien liikelaitosten lisäksi tytäryhteisöjä, joiden joukossa on osakeyhtiöitä, säätiöitä ja kuntayhtymiä. Kaupunki on osakkaana myös eri osakkuusyhteisöissä (mukana myös yhtymien osuuksia eri yhtymässä).

3.1 Konsernirakenne 30.8.2025

KOKKOLAN KAUPUNKI

Tytäryhteisöt

Kiinteistö- ja asuntoyhteisöt

Asunto Oy Lohtajan Hakapuisto	61,41 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Innogate	61,21 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Snellman	100,00 %
Kiinteistö Oy Kälviän virastotalo	91,27 %
Kiinteistö Oy Pikkuruukki	100,00 %
Kiinteistö Oy Tankkari	98,59 %
Kokkolan Urheilupuisto Oy	100,00 %
Kokkolan Vuokra Asunnot Oy	100,00 %

Muut yhtiöt

Koivuhaan Palvelukeskus Oy	100,00 %
Kokkolan Talohoito Oy	100,00 %
KIP Infra Oy	100,00 %
* KIP Service Oy	54,00 %
* Kiinteistö Oy Kokkolan AH Park	70,30 %
* Kiinteistö Oy Kokkolan Alu-Boat Park	60,00 %
* Kiinteistö Oy Kokkolan Marin Park	60,00 %
Kokkolan Matkailu Oy	99,93 %
Nuorisokeskus Villa Elba Oy	100,00 %
Kokkolanseudun Kehitys Oy	93,00 %
Kokkolan Energia Oy	100,00 %
* Kokkolan Energiaverkot Oy	100,00 %
* Kokkolan Voima Oy	100,00 %
Kokkolan Satama Oy	100,00 %
* Silverstone Bay Logistics	100,00 %
Työplus Yhtiöt Oy	78,47 %
* Työplus Oy	100,00 %

Säätiöt ja yhdistykset

Kokkolan Kaupunginteatterin Kannatusyhdistys
Pohjoismainen Taidekoulusäätiö

Kuntayhtymät

Tytäryhtiö asemassa olevat

Keski-Pohjanmaan liitto	68,21 %
* Kiinteistö Oy Kokkolan Säästötorni	

Muut

Keski-Pohjanmaan koulutusyhtymä	49,08 %
Kvarnen samkommun	19,05 %
Optima samkommun	13,62 %
Svenska Österbottens förbund för utbildning och kultur	2,25 %

Osakkuusyhteisöt

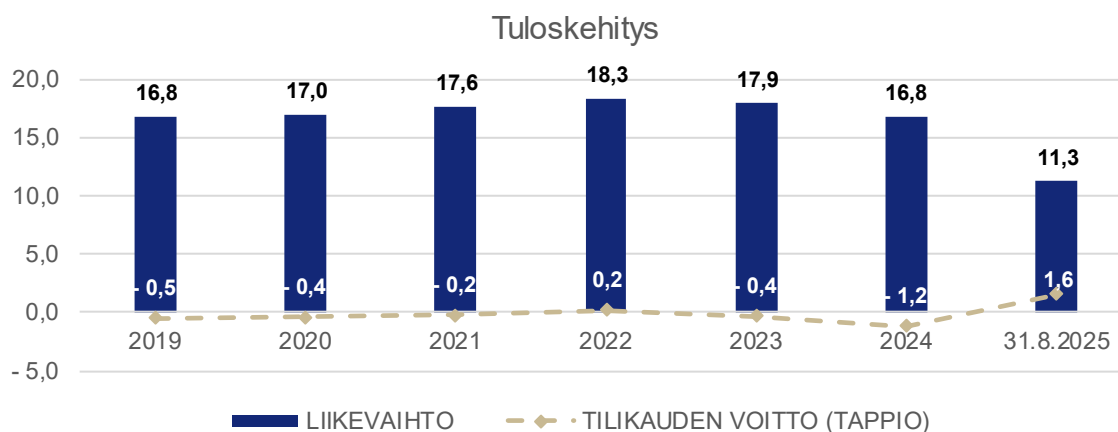
Asunto Oy Kirkkovainio	15,53 %
Centria-ammattikorkeakoulu Oy	27,16 %
Ekorosk Oy	36,86 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Kampus	25,00 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Palvelutalo	21,38 %
Kiinteistö Oy Kruunupyynti lentohalli	44,57 %
Kokkolan Satama Oy (konserni)	
* Kiinteistö Oy Port Handling	39,40 %
Kiinteistö Oy Sokojan Kylätalo	30,00 %
Kokkolan Linja-autoasemakiinteistö Oy	26,81 %
KIP Infra Oy (konserni)	
* Kokkolan Teollisuusvesi	35,00 %
Kokko-Pesu Oy	49,94 %
Kälviän Liiketalo Oy	32,92 %
Pohjanmaan Biokaasu Oy	27,31 %
Kokkolan Energia Oy (konserni)	
* Naps Solar Oy	20,40 %

4 Konserniyhteisöjen toiminta, talous, tavoitteet ja riskit

Kiinteistöyhteisöjen, liiketoimintayhteisöjen sekä palvelut ja neuvonta -yhteisöjen toiminnasta, taloudesta ja keskeisimmistä riskeistä on laadittu ryhmittelyn mukaiset yhteenvedot. Lisäksi osavuositarkastuksessa raportoidaan omistajakorttien mukaisten yhteisökohtaisten tavoitteiden toteumat osavuositarkastuksen laadintahetkellä.

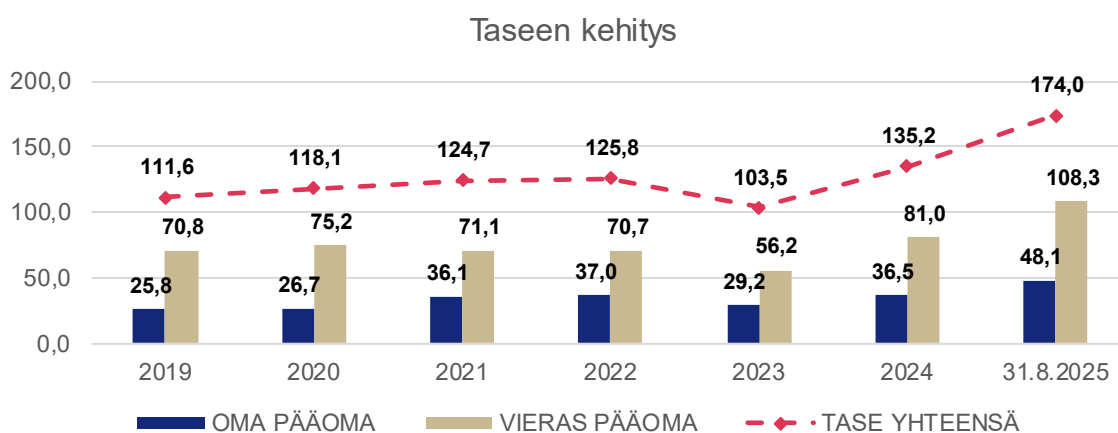
KIINTEISTÖT

Tuloksen ja taseen kehitys



Konsernin kiinteistöyhtiöiden liikevaihto pysyi vuosina 2019–2023 melko vakaana, noin 17–18 miljoonan euron tasolla, mutta laski vuonna 2024 selvästi 16,8 miljoonaan euroon ja vuoden 2025 elokuun loppuun mennessä 11,3 miljoonaan euroon. Liikevoitto on kehittynyt pääosin positiivisesti ja kasvoi vuoteen 2023 asti 3,4 miljoonaan euroon, mutta laski 2024 vain 1,6 miljoonaan euroon liiketoiminnan muiden kulujen voimakkaan kasvun vuoksi. Vuonna 2025 tilanne on parantunut, ja tammi–elokuun liikevoitto (2,7 M€) ylittää jo koko vuoden 2024 tason.

Tilikauden tulos on ollut aiemmin heikohko, ja vuodet 2019–2021 päättyivät pieniin tappioihin. Vuonna 2022 saavutettiin 0,2 miljoonan euron voitto, mutta jo seuraavana vuonna tulos painui jälleen tappiolle ja vuonna 2024 alijäämä kasvoi 1,2 miljoonaan euroon. Vuoden 2025 kehitys näyttää selvästi myönteisemmältä: elokuun loppuun mennessä yhtiöt ovat tehneet jo 1,6 miljoonan euron voiton, mikä viittaa siihen, että tuloksentekokyky on jälleen palautumassa.



Konsernin kiinteistöyhtiöiden taseen loppusumma on kasvanut pitkällä aikavälillä tasaisesti, vaikka vuonna 2023 nähtiin notkahdus. Pysyvät vastaavat muodostavat valtaosan varallisuudesta, ja erityisesti aineellisten hyödykkeiden arvo on noussut vuoden 2023 jälkeen merkittävästi 92,8 miljoonasta eurosta elokuuhun 2025 mennessä 125,7 miljoonaan euroon. Vaihdevien vastaavien osuus on kasvanut viime vuosina selvästi: rahavarat nousivat vuoden 2023 yhdeksästä miljoonasta eurosta 23,6 miljoonaan vuonna 2024 ja edelleen 46,5 miljoonaan vuoden 2025 elokuun loppuun mennessä, mikä paransi maksuvalmiutta.

Vastattavaa-puolella oma pääoma vahvistui vuoden 2023 notkahduksesta ja kasvoi 29,2 miljoonasta eurosta 48,1 miljoonaan elokuuhun 2025 mennessä, mikä kertoo kannattavuuden ja rahastojen kasvun vahvistaneen tasetta. Vieraan pääoman määrä kasvoi vuoden 2024 tasosta edelleen 108,3 miljoonaan euroon, mutta sen rakenne muuttui: pitkäaikaiset velat kasvoivat voimakkaasti, kun taas lyhytaikaiset velat supistuivat. Kokonaisuutena konsernin taseen kasvu on ollut nopeaa, ja erityisesti vahvistunut oma pääoma ja kohonneet rahavarat luovat paremman puskurin tulevaisuuden investointeja ja velanhoitoa varten.

Yhteisökohtaiset tavoitteet

Asunto Oy Lohtajan Hakapuisto

Vuokrausaste %	Kiinteistön kunto asteikolla 1-5	Tiliakuden tulos
100 %	4,0	724 €
Tavoite: 100 %	Tavoite: 4	Tavoite: 0 €

Kiinteistö Oy Kokkolan Innogate

Vuokrausaste %	Kiinteistön kunto asteikolla 1-5	Suhteellinen velkaantuneisuus
51 %	4,0	281 %
Tavoite: Väh. 95 %	Tavoite: Yli 4	Tavoite: Alle 200 %

Kiinteistö Oy Kokkolan Pikkuruukki

Tilikauden ylijäämä	Kiinteistön kunto asteikolla 1-5	
Yli 0 €	Yli 4	
Tavoite: Yli 0 €	Tavoite: Yli 4	

Kiinteistö Oy Kokkolan Snellman

Tilojen käyttöaste	Kiinteistön kunto asteikolla 1-5	Musiikkikeskushankkeen kustannusten toteuma
100 %	4,5	8 301 488 €
Tavoite: 90 %	Tavoite: Yli 4	Tavoite: 8 220 000 €

Kiinteistö Oy Tankkari

Vuokrausaste %	Tilikauden ylijäämä	Asukastytyvyisyys asteikolla 1-5
91 %	938 346 €	3,9
Tavoite: 90 %	Tavoite: Yli 0 €	Tavoite: Yli 4

Koivuhaan Palvelukeskus Oy

Vuokrausaste %	Suhteellinen velkaantuneisuus	Kiinteistössä olevien työpaikkojen määrä
94 %	244 %	290
Tavoite: 95 %	Tavoite: 250 %	Tavoite: 250 kpl

Kiinteistö Oy Kälviän Virastotalo

Kiinteistön kunto asteikolla 1-5	Hoitovastikejäämä	
4,0	16 273 €	
Tavoite: 4	Tavoite: > 0 €	

Kokkolan Vuokra Asunnot Oy

Vuokrausaste %	Maksuvalmius (Quick ratio)	Asiakastytyvyisyys asteikolla 1-5
93 %	3,00	3,7
Tavoite: 95 %	Tavoite: > 1	Tavoite: 4

Kokkolan Urheilupuisto Oy

Hanke toteutuu asetetun budjetin mukaisesti	Hanke toteutuu asetetussa aikataulussa	Hanke saavuttaa sille asetetut tavoitteet
44,33 milj. €	Valmistuu kesällä 2026	TAS1 ja TAS2 käynnissä, KAS3 vaihe päätetty
Tavoite: 74,9 milj. €	Tavoite: Valmis 2026	Tavoite: KAS1, KAS2 ja KAS3 suunnitelmien mukaisesti.

Riskit

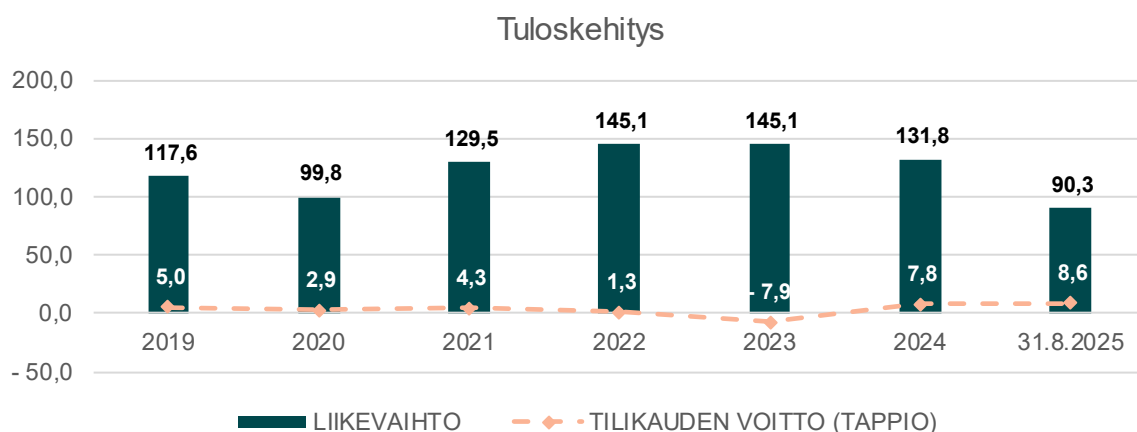
Todennäköisyys				1	
	1	2			
	2	6	1		
		2	1	1	
	5				
	Seuraus				

Keskeisimmät riskit liittyvät vuokraustoiminnan vakauteen ja rakennusten kuntoon. Alhainen vuokrausaste ja vuokralaisten poistuminen muodostavat merkittävän taloudellisen uhan, jota korostavat myös rahoituskulujen kasvu. Lisäksi korjausvelan kasvu ja kiinteistöjen tekniset viat tai sisäilmaongelmat voivat heikentää sekä kiinteistöjen käyttöastetta että taloudellista tulosta. Operatiivisesti riskinä on myös se, että palvelujen tai järjestelmien puutteet estävät kiinteistöjen täysimääräisen käytön. Vahinkoriskit voivat toteutuessaan aiheuttaa suuria kustannuksia ja käyttökatkoja. Vaikka vakuutusturva ja ennakoiava kiinteistön kunnossapito lieventävät näitä riskejä, niiden vaikutukset voivat olla mittavia. Kokonaisuutena riskikuva korostaa erityisesti vuokrausasteen ylläpitämistä, korjausvelan hallintaa ja rahoituskustannusten sopeuttamista.

4.2 Liiketoimintayhteisöt

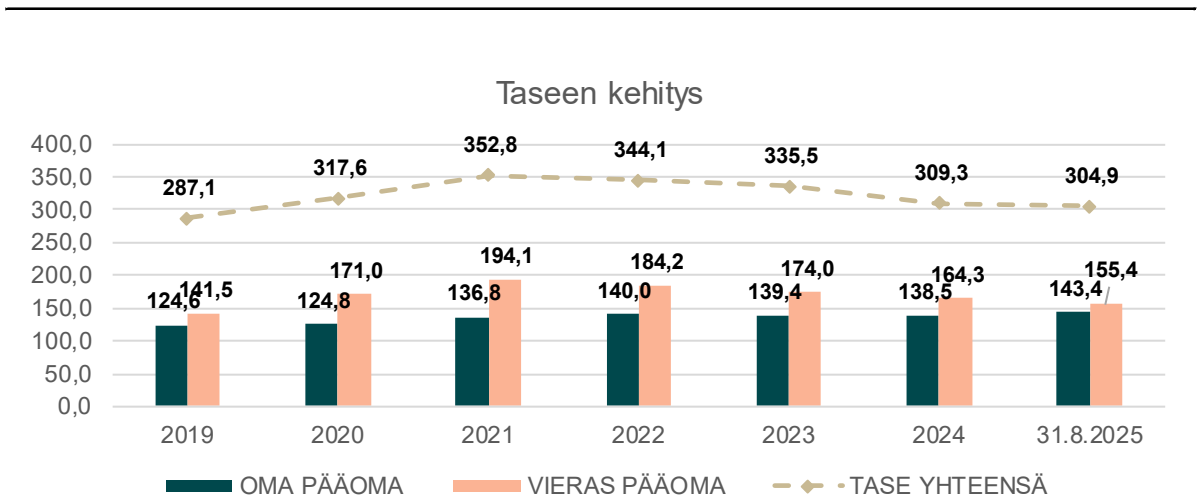
LIIKETOIMINTA

Tuloksen ja taseen kehitys



Liiketoimintayhtiöiden liikevaihto on kehittynyt viime vuosina vaihtelevasti: vuonna 2019 taso oli 117,6 miljoonaa euroa, minkä jälkeen se notkahti vuonna 2020 mutta kasvoi nopeasti ja saavutti huippunsa vuosina 2022–2023 (145,1 M€). Vuonna 2024 liikevaihto laski 131,8 miljoonaan euroon, ja vuoden 2025 tammi–elokuussa se oli 90,3 miljoonaa euroa, mikä ennakoii edelleen kohtuullista vuositason, mutta jäänee alle huippuvuosien. Liiketoiminnan kannattavuus on vaihdellut paljon: erityisesti vuonna 2023 tulos painui 7,9 miljoonaa euroa tappiolle suurten poistojen ja kulujen vuoksi, mutta vuotta 2024 kohden tilanne korjaantui selvästi ja liikevoitto nousi 11,8 miljoonaan euroon.

Vuoden 2025 kehitys näyttää lupaavalta, sillä elokuun loppuun mennessä yhtiöt olivat tehneet jo 11,3 miljoonan euron liikevoiton ja 8,6 miljoonan euron nettotuloksen, mikä ylittää koko vuoden 2024 tuloksen vastaavassa aikajaksossa. Tämä viittaa siihen, että kustannusrakenne on sopeutunut ja poistot sekä muut kulut ovat hallinnassa. Kokonaisuutena liiketoimintayhtiöiden tuloskehitys on ollut ailahtelevaa, mutta viimeaikainen käänne positiiviseen suuntaan vahvistaa näkymää paremmasta tuloksentelekyyvystä lähivuosina.



Liiketoimintayhtiöiden tase on kasvanut tasaisesti vuoteen 2021 asti, jolloin se saavutti 352,8 miljoonan euron huipun. Tämän jälkeen kokonaisarvo on laskenut ja vakiintunut noin 300–310 miljoonan euron tasolle vuosina 2024–2025. Pysyvät vastaavat muodostavat taseen rungon, ja erityisesti aineelliset hyödykkeet ovat kasvaneet viime vuosina merkittävästi, nousten vuoden 2023 tasosta (222,5 M€) 253,9 miljoonaan euroon elokuuhun 2025 mennessä. Sen sijaan vaihtuvien vastaavien osuus on pienentynyt selvästi, mikä näkyy muun muassa rahavarojen supistumisena 24,4 miljoonasta eurosta (2023) vain 0,4 miljoonaan (2025). Vastattavaa-puolella oma pääoma on vahvistunut viime vuosina ja oli elokuussa 2025 yhteensä 143,4 miljoonaa euroa, mikä kertoo kannattavuuden paranemisesta ja kertyneiden voittovarojen kasvusta. Vieraan pääoman määrä on supistunut vuoden 2021 huipusta (194,1 M€) 155,4 miljoonaan euroon, mutta sen rakenne on vaihdellut: pitkäaikainen velka kasvoi jälleen merkittävästi 2025, kun taas lyhytaikainen velka laski jyrkästi. Kokonaisuutena yhtiöiden tasekuva osoittaa vakautumista, jossa vahvistunut oma pääoma ja kohonneet aineelliset hyödykkeet tasapainottavat likviditeetin heikentymistä ja velkarakenteen muutoksia.

Yhteisökohtaiset tavoitteet

Kokkolan Energia Oy -konserni

Sijoitus referenssiyhtiöiden joukossa KL: 2/229 Tavoite: Parhaassa neljänneksessä	Sijoitetun pääoman tuotto -% 7,9 % Tavoite: 5 %	Lämmöntuotannon päästökerroin Ei mitattu, mitataan tilinpäätökseen Tavoite: Päästökerroin -10 % vuosittain
--	--	---

Työplus Yhtiöt Oy -konserni

Liikevoitto-% 11,1 % Tavoite: 3,2 %	Liikevaihdon kehitys ilman hinnoittelun vaikutusta -3,3 % Tavoite: 0,6 %	Asiakastyytyväisyys Henkilö: ei mitattu, Yritys : 83 eNPS Tavoite: Henkilö: NPS > 80 % Yritys: NPS > 35 %
--	---	---

Kokkolan Satama Oy

Asiakastyytyväisyys asteikolla 1-5	Omavaraisuusaste	Liikevoitto-%
4,1 /2024 (uusin)	72,9 %	-10,0 %
Tavoite: 3	Tavoite: Yli 50 %	Tavoite: Yli 5 %

KIP Infra Oy

Liikevoitto-%	Vuokrausaste	Sijoitetun pääoman tuotto-%
32,0 %	89 %	3,6 %
Tavoite: 30 %	Tavoite: 90 %	Tavoite: 5 %

KIP Service Oy

Hälytysten määrä suhteessa vierailijoihin	Liikevoitto-%	Asiakastyytyväisyys asteikolla 1-5
0,0	6,0 %	4,0
Tavoite: 0,4	Tavoite: 5 %	Tavoite: 4

Kokkolan Matkailu Oy

Ulkoisen liikevaihdon osuus	Verkkosivujen kävijämäärä	Majoitusvuorokaudet
51 %	98 334	99 700
Tavoite: 40 %	Tavoite: 125 500	Tavoite: 120 000

Kokkolan Talohoito Oy

Asiakastyytyväisyys asteikolla 1-5	Omavaraisuusaste	Liikevoitto-%
Ei mitattu	54,0 %	-2,4 %
Tavoite: 4	Tavoite: 40 %	Tavoite: 4 %

Riskit

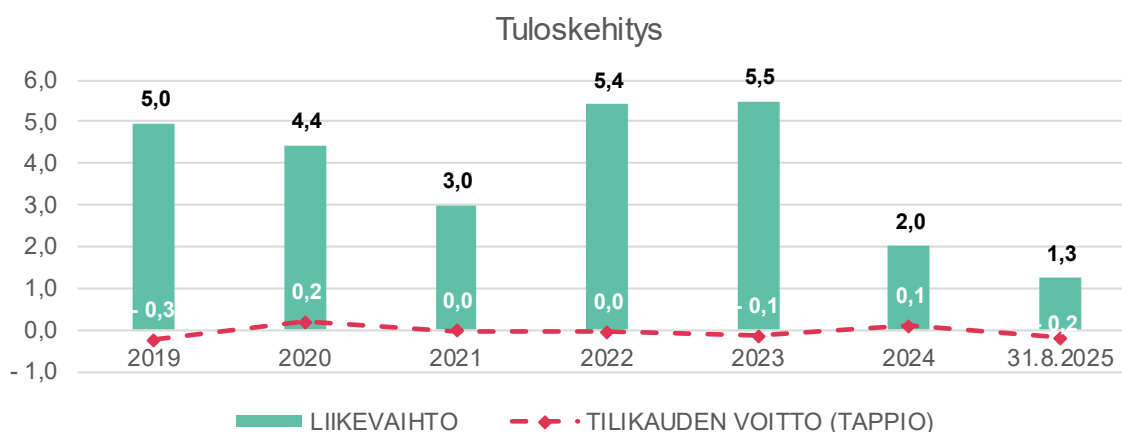
Todennäköisyys				1	
			1	2	
	3	9	2		
		1	1		
Seuraus					

Liiketoimintayhtiöiden keskeisimmät riskit liittyvät toimintaympäristön epävarmuuteen, talouden vaihteluihin ja asiakaskunnan muutoksiin. Maailmantilanne ja transitoliikenteen mahdollinen väheneminen nähdään suurena uhkana, johon pyritään vastaamaan satamatoimintojen monipuolistamisella ja logistiikkapalvelujen kehittämällä. Samalla investointien, erityisesti puhtaan siirtymän hankkeiden, toteutumatta jääminen voi hidastaa kasvua. Taloudellisia riskejä lisäävät maksuvalmiuden heikkeneminen, rahoituksen saannin vaikeutuminen sekä korkojen ja energian hinnan vaihtelut. Myös sääolosuhteet, kuten äärisäät ja merimatkailun kausivaihtelut, vaikuttavat liiketoimintaan ja tuloksentekokykyyn. Operatiivisella tasolla suurimmat riskit liittyvät avainhenkilöiden menettämiseen, henkilöstön kuormittumiseen ja sairastumisiin sekä kyberuhkiin, joiden merkitys kasvaa digitalisoituvassa toimintaympäristössä. Lisäksi sopimusvelvoitteiden hallinta, viranomaismääräysten muutokset ja hankintalainsäädännön uudistuminen tuovat epävarmuutta, joka voi heikentää kannattavuutta tai aiheuttaa sopeutustarpeita. Strategisesti suuria haasteita ovat asiakkuuksien päättymisen ja pitkäaikainen vuokrausasteen lasku, jotka voivat johtaa tuottojen pienenemiseen. Kokonaisuutena riskienhallinta edellyttää aktiivista varautumista, toiminnan sopeuttamista ja jatkuvaa kykyä reagoida nopeasti muuttuviin olosuhteisiin.

4.3 Palvelut ja neuvonta –yhteisöt

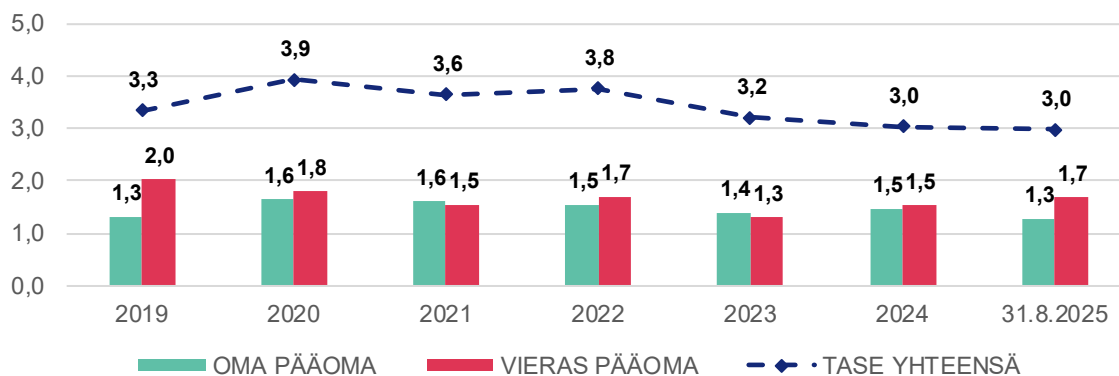
PALVELUT JA NEUVONTA

Tuloksen ja taseen kehitys



Palvelu- ja neuvontayhtiöiden liikevaihto on kehittynyt epävakaasti, vaihdellen 3–5,5 miljoonan euron välillä vuosina 2019–2023. Vuonna 2024 liikevaihto putosi selvästi 2,0 miljoonaan euroon, ja vuoden 2025 tammi–elokuussa taso jäi vain 1,3 miljoonaan euroon, mikä kertoo toiminnan supistumisesta. Kannattavuus on ollut koko tarkastelukauden hyvin marginaalista: liiketulos on useimpina vuosina ollut lähellä nollaa tai lievästi tappiolla. Tilikauden tulos on vaihdellut pienten voittojen ja tappioiden välillä, suurimmillaan vuonna 2019 tappiota kertyi 0,3 miljoonaa euroa ja voitollisia vuosia nähtiin lähinnä yksittäisinä. Vuoden 2025 alku näyttää kuitenkin heikommalta, sillä elokuun loppuun mennessä tulos oli jälleen 0,2 miljoonaa euroa tappiolla. Yhteenvetona voidaan todeta, että palvelu- ja neuvontayhtiöiden tuloskehitys on haasteellinen, liikevaihto on laskusuuntainen ja varsinainen operatiivinen tuloksentekokyky heikko, vaikka yksittäiset erät voivat hetkellisesti parantaa tilannetta.

Taseen kehitys



Palvelu- ja neuvontayhtiöiden tase on pysynyt vuosina 2019–2025 hyvin pienimuotoisena ja vakaana, kokonaisarvoltaan noin 3–4 miljoonaa euroa. Pysyvien vastaavien osuus on kasvanut hieman erityisesti aineellisten hyödykkeiden osalta, mutta vaihtuvat vastaavat muodostavat yhä merkittävän osan taseesta. Rahavarat ovat vaihdelleet 0,9–1,6 miljoonan euron välillä, mikä kertoo rajallisesta maksuvalmiudesta. Kokonaisuutena varallisuus on kuitenkin säilynyt lähes muuttumattomana, ilman suuria kasvuharpauksia.

Vastattavaa-puolella oma pääoma on pysytellyt noin 1,3–1,6 miljoonan euron tasolla ja muodostaa vajaan puolet taseesta, mikä viittaa suhteellisen maltilliseen vakavaraisuuteen. Vieras pääoma on pysynyt suunnilleen samansuuruisena ja koostuu pääosin lyhytaikaisista veloista, mikä tekee yhtiöistä herkkiä maksuvalmiuden vaihteluille. Pitkäaikaisen velan määrä on ollut lähes olematonta, mikä pienentää korkoriskiä mutta kertoo samalla rajallisesta investointirahoituksen käytöstä. Kokonaisuutena tase heijastaa pienten yhtiöiden vakaata mutta varsin niukkaa pääomarakennetta, jossa kasvuvaraa on rajallisesti ja toiminnan jatkuvuus nojaa tiukasti kannattavuuden säilyttämiseen ja kassanhallintaan.

Yhteisökohtaiset tavoitteet

Kokkolanseudun Kehitys Oy (KOSEK)

Asiakaskontaktien määrä vuosittain / yrityskehittäjä	Asiakastytyväisyys asteikolla 1-5	Uusyritysneuvonnan asiakasmäärä
235	4,2	152
Tavoite: 250 kpl	Tavoite: Väh. 4	Tavoite: 150 kpl / vuosi

Nuorisokeskus Villa Elba Oy

Liikevoitto-%	Asiakasmäärä	Asiakastytyväisyys asteikolla 1-5
-12,7 %	6518 ja 6624	4,6
Tavoite: 2 %	Tavoite: Nuoriso: 15 600 Muut: 10 000	Tavoite: 5

Asiakastytyväisyys asteikolla 1-5	Kulttuurilaisuuksiin osallistuvien määrä	Teatterin toiminnan korkea taiteellinen taso
5	12 421	0
Tavoite: 4	Tavoite: 21 000	Tavoite: VOS rahoitus pysyy nykyisellä tasollaan.

- - Tavoite: -	- - Tavoite: -	- - Tavoite: -
-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

	Seuraus 1	Seuraus 2	Seuraus 3	Seuraus 4	Seuraus 5
Todennäköisyys 1	0	0	0	1	1
Todennäköisyys 2	0	0	1	1	1
Todennäköisyys 3	1	0	4	1	1
Todennäköisyys 4	1	1	0	0	1
Todennäköisyys 5	1	1	1	0	0

Muita merkittäviä riskejä ovat henkilöstöön ja osaamiseen liittyvät haasteet. Osaavan työvoiman saatavuus, onnistuneet rekrytoinnit ja työhyvinvointi ovat ratkaisevassa asemassa, jotta palvelujen laatu ja jatkuvuus voidaan turvata. Myös pandemiat ja kiinteistöjen kuntoon liittyvät ennakoimattomat ongelmat voivat aiheuttaa häiriöitä toimintaan, joskin niiden vaikutuksia voidaan lieventää ennakoivilla toimenpiteillä ja ohjeistuksilla noudattamalla. Kokonaisuutena riskit painottuvat toimitilojen ja talouden vakauden varmistamiseen sekä henkilöstön osaamisen ja hyvinvoinnin turvaamiseen, jotka ovat keskeisiä tekijöitä palvelu- ja neuvontayritysten toimintakyvyn säilyttämisessä.