



# **Delårsrapport 2/2021**

## **Dottersamfund**

**augusti 2021**

Godkänd av stadsstyrelsen 27.9.2021 § [xxx]



# Innehåll

1	Inledning .....	4
1.1	Stadens ägarstyrning .....	4
1.2	Rapportering .....	4
1.3	Ägarpolitiska riktlinjer .....	4
2	Väsentliga händelser i koncernstrukturen .....	6
2.1	Centrala händelser under året .....	6
3	Karleby stads innehav i dottersamfunden .....	6
3.1	Koncernstrukturen 31.8.2021 .....	7
4	Indikatorer, sammanfattningar samt risker och möjligheter för de olika portföljerna.....	8
4.1	Sammanfattning av portföljen Fastigheter .....	9
4.1.1	Mest betydande risker för de olika portföljerna enligt riskklass .....	11
4.2	Sammanfattning av portföljen Affärsverksamhet.....	12
4.2.1	Mest betydande risker för de olika portföljerna enligt riskklass .....	14
4.3	Sammanfattning av portföljen Tjänster och rådgivning .....	15
4.3.1	Mest betydande risker för de olika portföljerna enligt riskklass .....	17

# 1 Inledning

Stadens ägarpolitik är ett redskap för ledning som för egen del skapar ramarna för stadens framgångsrika verksamhet. Syftet med stadens ägarpolitik är att trygga stadens långsiktiga verksamhet och att säkerställa ett systematiskt, långsiktigt och effektivt beslutsfattande när det gäller användningen av stadens kapital samt anskaffningen och underhållet av egendom. Enligt 14 § i kommunallagen fattar fullmäktige beslut om koncerndirektivet med hjälp av vilket förutsättningar skapas i enlighet med stadens mål i första hand för ägarstyrningen i de samfund som ingår i stadskoncernen. Direktivet iakttas i tillämpliga delar också i ägarstyrningen av intressesamfund och samkommuner. Genom koncerndirektivet förenhetligas förfaringsätt och effektiveras förutsättningarna för ledningen av kommunkoncernen på så sätt att kommunkoncernen kan ledas som helhet enligt enhetliga principer och med beaktande av kommunens helhetsintresse. Med koncerndirektivet eftersträvas en enhetlig styrning av samfund, utökad transparens i verksamheten, bättre kvalitet på informationen som staden får om samfundet och effektivare informationsutbyte.

## 1.1 Stadens ägarstyrning

Ägarstyrningen utgår från stadsstrategin, ägarpolitiken och stadens mål. Den inriktas på dotter- och intressesamfundens samt samarbetsorganisationernas ledning och beslutsfattande. Det primära målet är att utveckla av staden ägda samfund, att stödja en långsiktig ökning av ägarvärdet och att trygga samfundens konkurrenskraft i den mån det är möjligt att påverka den. Genom ägarstyrning ska det ses till att stadskoncernens fördel som helhet beaktas i styrelsens verksamhet i stadskoncernens dottersamfund. Karleby stads ägarpolitiska mål definieras mera detaljerat i av fullmäktige godkända Karleby stads ägarpolitiska riktlinjer.

## 1.2 Rapportering

De sammanslutningar som ingår i stadskoncernen ska rapportera sin verksamhet till koncernledningen enligt följande:

Delårsrapporten för tiden 1.1–30.4 ska lämnas in senast 20.5. Delårsrapporten för tiden 1.5–31.8 ska lämnas in senast 20.9. Delårsrapporten ska följa en separat rapporteringsmodell per portfölj. Dessutom ska sammanslutningarna efter att bokslutet färdigställts lämna in bokslutshandlingarna som omfattar resultaträkning, balansräkning, noter till resultaträkningen och balansräkningen, en jämförelse av budgetutfall, verksamhetsberättelsen och revisionsberättelsen. Sammanslutningarna ska också före början av räkenskapsåret varje år lämna in en budget om det räkenskapsår som börjar till koncernledningen. Väsentliga förändringar som görs i budgeten under räkenskapsåret ska rapporteras till koncernledningen.

Inom hela kommunkoncernen iakttas en gemensam riskhanterings- och försäkringspolicy. Där fastställs de principer enligt vilka skaderiskerna överförs på försäkringsbolaget. För att hantera ekonomiska risker ska koncernbolagen vid behov ha en riskhanteringsplan som deras styrelser godkänt.

Den operativa ledningen i koncernsamfunden ska säkerställa att försäkringsskyddet är tillräckligt.

## 1.3 Ägarpolitiska riktlinjer

De ägarpolitiska riktlinjerna och de strategiska utvecklingsmål som ställs upp för koncernbolagen samt mål för verksamheten och ekonomin slås fast utgående från kommunstrategin samt analyseringen och portföljbildningen av bolagen. Vid portföljbildningen har de bolag som ingår i stadskoncernen kategoriserats enligt deras verksamhet, betydelse och risker.

På basis av analyser och måluppställning kan Karleby stads koncernsamfund delas in i tre portföljer: fastigheter, affärsverksamhet samt rådgivning och tjänster. Innehållet i varje portfölj kan ytterligare grupperas i underportföljer utgående från verksamheten. Syftet med portföljbildningen är att skapa klarhet i målet för innehavet, att underlätta och rationalisera rapporteringen samt att exaktare rikta in verksamhetens indikatorer och på så sätt effektivera uppföljningen av bolagen och analyseringen av risker.

## FASTIGHETER

I fastighetsportföljen ingår fastigheter för boende och serviceverksamhet samt industrifastigheter. Stadens ägarintresse i bolagen som ingår i fastighetsportföljen är både strategisk och ekonomisk och bolagens verksamhet granskas både ur samhällligt och näringspolitiskt perspektiv. I rapporteringen om portföljen fäster man speciell uppmärksamhet vid fastigheternas skick, tillräckligt utbud av företagslokaler och bostäder samt vid varierande efterfrågan. Dessa faktorer mäts genom att granska bl.a. uthyrnings- och beläggningsgraden, omfattningen av eftersatt underhåll och antalet arbetsplatser i fastigheterna.

## AFFÄRSVERKSAMHET

I affärsverksamhetsportföljen ingår bolag som fungerar enligt affärsekonomiska principer. Stadens ägarintresse i bolagen är strategisk och verksamheten granskas speciellt ur livskrafts- och sysselsättningsperspektiv. I rapporteringen fäster man uppmärksamhet vid optimal avkastning på det kapital som placerats i bolagen samt på förändringar i bolagens verksamhetsmiljö. Som indikator används bl.a. avkastning på placerat kapital i %.

## RÅDGIVNING OCH TJÄNSTER

I portföljen rådgivning och tjänster ingår bolag som i huvudsak fungerar med offentlig finansiering. Stadens ägarintresse i bolagen är strategisk och verksamheten granskas ur perspektivet för livskraft och dragningskraft. I rapporteringen beaktas speciellt näringstjänsternas omfattning och hur övergripande kulturtjänsterna är. Faktorena mäts genom att granska bl.a. antalet företags- och kundbesök samt kundernas nöjdhet med tillgången till tjänster och deras kvalitet.

## **2 Väsentliga händelser i koncernstrukturen**

### **2.1 Centrala händelser under året**

I januari-augusti gjordes inga betydande förändringar i koncernstrukturen eller portföljbildningen.

## **3 Karleby stads innehav i dottersamfunden**

Stadskoncernen består av staden som modersamfund och av dess dottersamfund i vilka staden utövar bestämmanderätt i och med sin ägarandel på över 50 procent. Därtill har staden yttranderätt i de intresseföretag som den äger till 20–50 procent. Karleby stad har utöver den egna organisationen och affärsverken som ingår i den dessutom dottersamfund bestående av bland annat aktieföretag, stiftelser och samkommuner. Staden är också delägare i intresseföretag (inkl. sammanslutningarnas andelar i olika sammanslutningar).

### 3.1 Koncernstrukturen 31.8.2021

#### KARLEBY STAD

Dottersamfund		Samkommuner	
<b>Fastighets- och bostadssamfund</b>		<b>I dotterbolagsställning</b>	
Asunto Oy Humupekka	50,30 %	Mellersta Österbottens social- och hälsovårdssamkommun, Soite	70,40 %
Asunto Oy Lohtajan Hakapuisto	64,40 %	* Kiinteistö Oy H-Seitsikko	
Asunto Oy Ouluntie 56	52,00 %	* Liikelaitoskuntayhtymä Nordlab	10,20 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Innogate	61,20 %	Mellersta Österbottens förbund	67,10 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Snellman	100,00 %	* K-P Copra Invest Oy	
Kiinteistö Oy Kälviän virastotalo	91,30 %	* Kiinteistö Oy Kokkolan Säästötorni	
Kiinteistö Oy Pikkuruukki	100,00 %		
Kiinteistö Oy Tankkari	98,59 %	<b>Övriga</b>	
Kiinteistö Oy Tankarin Majakanmäki	100,00 %	Mellersta Österbottens utbildningskoncern	49,10 %
Karleby Industriby Ab	100,00 %	Kvarnen samkommun	19,10 %
* Kiinteistö Oy Kokkolan AH Park	72,00 %	Kårkulla samkommun	2,10 %
* Kiinteistö Oy Kokkolan Alu-Boat Park	60,00 %	Optima samkommun	13,70 %
* Kiinteistö Oy Kokkolan Marin Park	60,00 %	Svenska Österbottens förbund för utbildning och kultur	2,30 %
* Kiinteistö Oy Kokkolan Steel Park	60,00 %		
Kokkolan Urheilupuisto Oy - Karleby Idrottspark Ab	100,00 %		
Karleby Hyresbostäder Ab	100,00 %		
<b>Övriga bolag</b>		<b>Intressesamfund</b>	
Koivuhaan Palvelukeskus Oy	100,00 %	Asunto Oy Chydeniuksenkulma	50,00 %
Kokkolan Talohoito Oy	100,00 %	Asunto Oy Kirkkovainio	22,41 %
Karleby Utvecklingsbolag Ab	100,00 %	Centria-ammattikorkeakoulu Oy	27,16 %
* KIP Infra Oy	100,00 %	Ab Ekorosk Oy	36,86 %
* KIP Service Oy	54,00 %	Fastighets Ab Karleby Apotekshuset	44,40 %
Karleby Turism Ab	99,90 %	Kiinteistö Oy Kokkolan Kampus	25,00 %
Ungdomscentra Villa Elba Ab	100,00 %	Kiinteistö Oy Kokkolan Palvelutalo	21,38 %
Karlebynejdens Utveckling Ab	93,00 %	Kronoby Flyghangar Fastighets Ab	44,57 %
Karleby Energi Ab	100,00 %	Karleby Hamn Ab (koncern)	
* Karleby Energinät Ab	100,00 %	* Kiinteistö Oy Port Handling	39,40 %
* Karleby Kraft Ab	100,00 %	Fastighets Ab Såka byagård	30,00 %
Karleby Hamn Ab	100,00 %	Karleby Linjebilstationsfastighets Ab	27,00 %
* Silverstone Bay Logistics	100,00 %	KIP Infra Oy (koncern)	
Työplus Yhtiöt Oy	80,00 %	* Kokkolan Teollisuusvesi Oy	35,00 %
* TyöplusKunta Oy	75,00 %	KokkoPesu Oy	45,00 %
* Työplus Oy	100,00 %	Kälviän Liiketalo Oy	32,90 %
		Österbottens Biogas Ab	28,50 %
<b>Stiftelser och föreningar</b>			
Garantiföreningen för stadsteatern	100,00 %		
Stiftelsen för Krigsinvalidernas servicehus i Karleby	100,00 %		
Stiftelsen för Nordisk Konstskola sr	100,00 %		

## 4 Indikatorer, sammanfattningar samt risker och möjligheter för de olika portföljerna

Nedan presenteras sammanfattningar av de olika portföljernas indikatorer, bedömning av portföljernas nuläge samt centrala förändringar i verksamhetsmiljön.

Dessutom har de största riskerna som bolagen rapporterat sammanfattats enligt riskklass för de olika portföljerna.

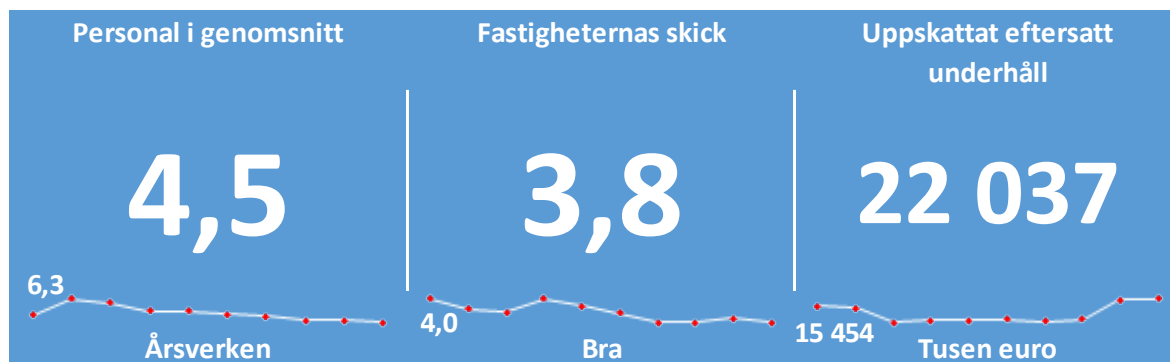
De centrala riskerna som bolagen rapporterat inklusive riskbedömningarna kategoriseras nedan enligt riskklass för att bygga upp portföljspecifika sammanfattningar.

- Strategiska risker (t.ex. konkurrens- och marknadssituation, kunder, samarbetsparter, företagsaffärer och investeringar, affärsstrategi och företagskultur)
- Ekonomiska risker (t.ex. risker i anslutning till finansiering, räntor, produktivitet, kreditförlust, avtalspartners)
- Funktionella risker (bl.a. personal, produktion, produkter och tjänster, rapportering och bokföring, datateknik och datasäkerhet, verksamhetens ansvar och avtalsrisker)
- Skaderisker (bl.a. säkerhet, maskiner och apparater, olycksfall i arbetet, miljöskador)

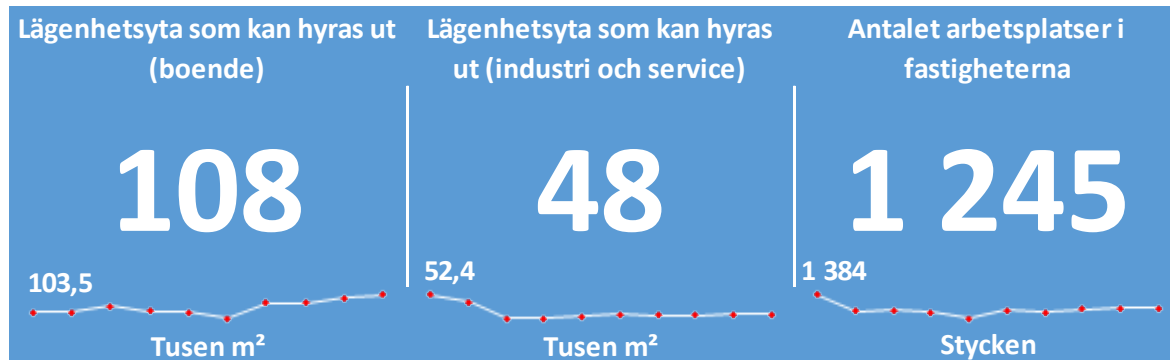


## 4.1 Sammanfattning av portföljen Fastigheter

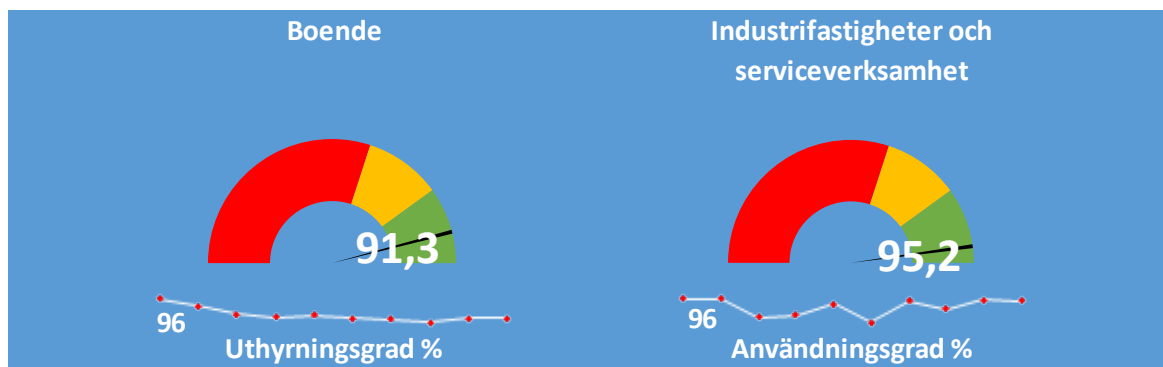
# FASTIGHETSPORTFÖLJEN



- I augusti låg fastigheternas skick i snitt fortfarande på en god nivå, med undantag av enstaka objekt.
- Fastigheternas skick ligger något under portföljens budgetmål (4,0).
- Det eftersatta underhållet ökade ytterligare från läget i april till ca 22 miljoner euro. I det eftersatta underhållet ingår en ökning i kalkylerna över Karleby Hyresbostäder Ab:s eftersatta underhåll på ca 18,6 miljoner euro (bolaget hyr ut ca 92 000 kvadratmeter lägenhetsyta).



- Lägenhetsytan som kan hyras ökade mellan januari och augusti med 1 586 kvadrat när Tankkari 2 blev färdigt. Inga betydande förändringar i industri- och servicefastigheterna.
- Antalet arbetsplatser i fastigheterna minskade något jämfört med april men förändringarna var dock mycket små.
- Likvidationen av Stiftelsen för Krigsinvalidernas servicehus i Karleby pågår fortfarande, men målet är att stiftelsens slutredovisning genomförs under loppet av det här året.



- Uthyrningsgraden i Fastighetsportföljen ligger såväl i fråga om boende som industrifastigheter och serviceverksamhet på en berömlig nivå och överensstämmer med budgetmålen.
- Trots situationen på marknaden och coronapandemin har bolagen genom sina åtgärder lyckats hålla uthyrningsgraden på en hög nivå. Uthyrningsgraden särskilt för industri- och servicefastigheter ligger på en berömvärd hög nivå.
- Bolag där uthyrningsgraden ligger under 80 procent är As Oy Humupekka, 68 %, och Kt Oy Tankarin Majakanmäki, 11 %.

#### Investeringar och reparationer innevarande år (tusen euro)

2 815

Utfallit

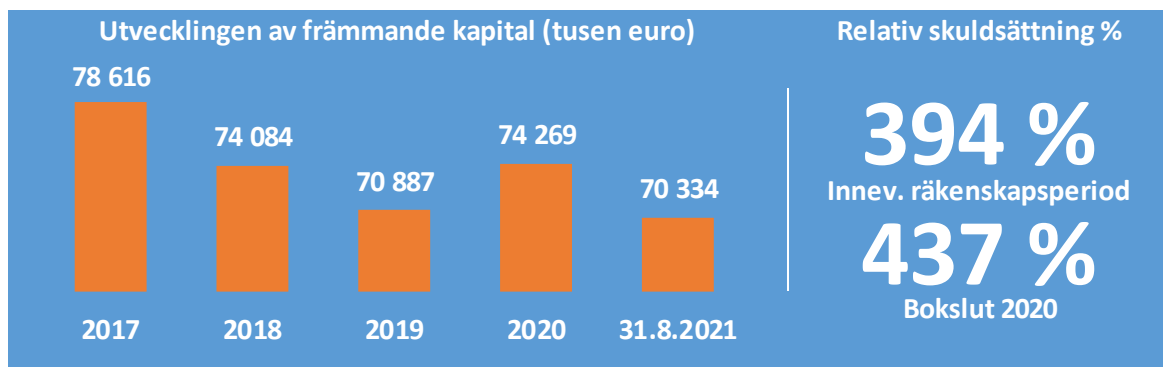
63 %

Utfalls-%

4 447

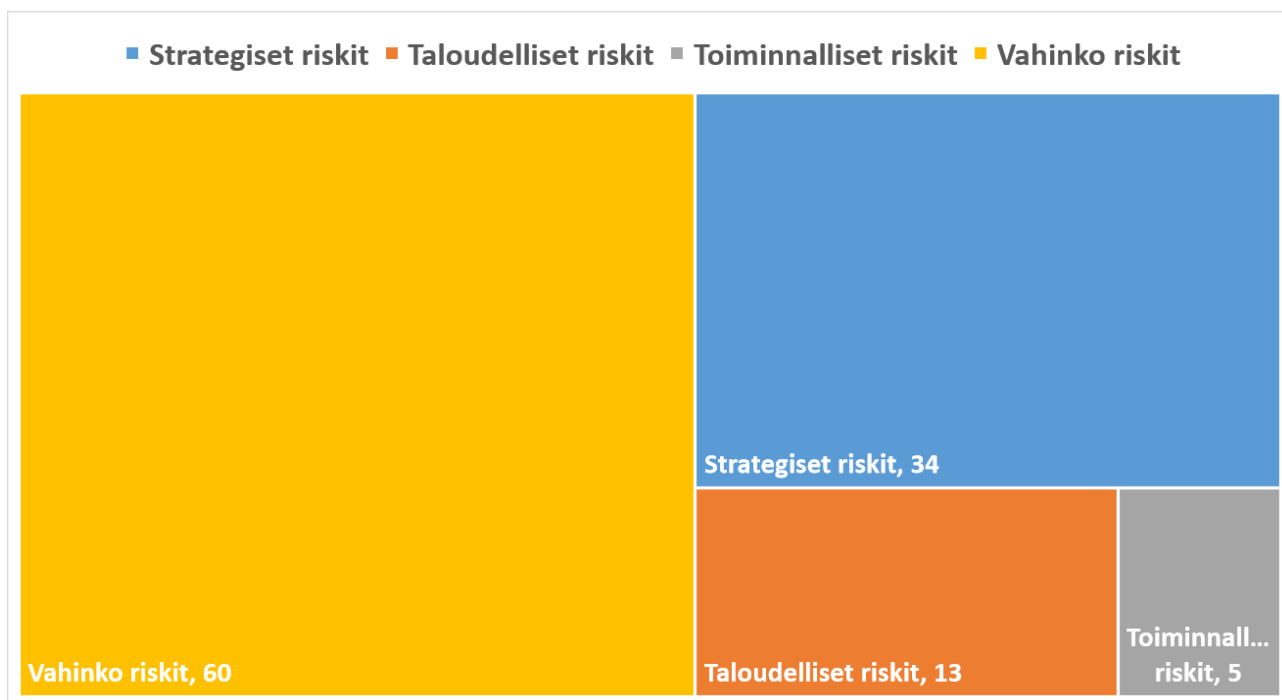
Planerade

- Av investeringar och reparationer som planerats för innevarande räkenskapsperiod har ca 63 procent genomförts.
- Bolagens investerings- och reparationsbehov uppskattas vara måttliga och fastigheternas genomsnittliga skick ligger fortfarande på god nivå. Det ska dock beaktas att bolagen har ca 20 miljoner euro i eftersatt underhåll inom boende.



- Bolagens sammanlagda främmande kapital sjönk med ca 4 miljoner euro till 70,3 miljoner euro från bokslutet 2020.
- Den vägda relativa skuldsättningen för Fastighetsportföljen överensstämmer med portföljens budgetmål (<500 %).

#### 4.1.1 Mest betydande risker för de olika portföljerna enligt riskklass



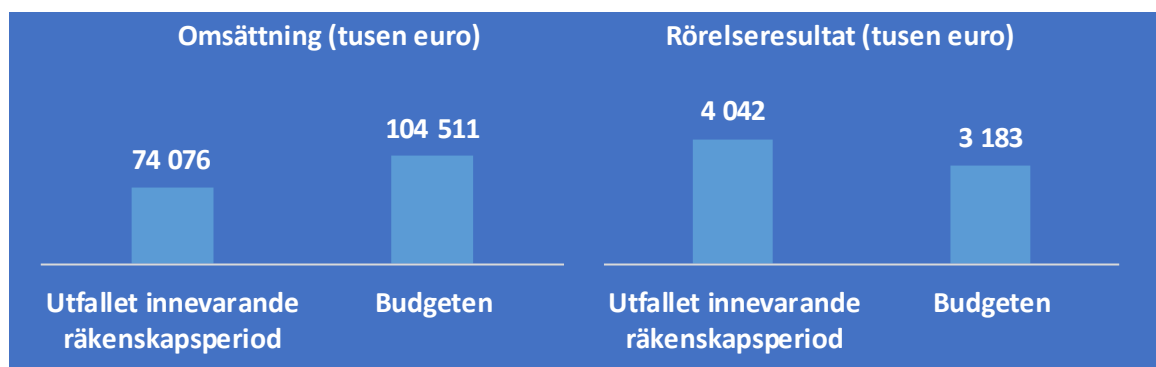
Mellan april och augusti 2021 har de skaderisker som bolagen rapporterat om ökat. I de risker som bolagen rapporterat framgår fortfarande delvis de utmaningar som coronaepidemin medfört, endera direkt eller indirekt. Riskerna i anknytning till coronaepidemin håller dock på att minska, som vi kunde redan se i april. Riskerna i anknytning till coronaepidemin har i varje fall varit relativt små i de bolag som ingår i koncernens fastighetsportföljen. De risker som bolagen rapporterat är typiska för verksamhetsområdet.

## 4.2 Sammanfattning av portföljen Affärsverksamhet

# AFFÄRSVERKSAMHETSPORTFÖLJEN

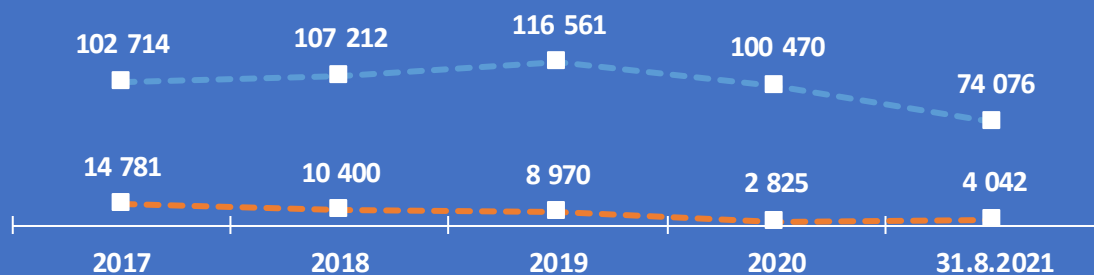


- Personalantalet i affärsverksamhetsbolagen ökade ytterligare från situationen i april, med sammanlagt 3 årsverken.
- Under januari-augusti har 2 nya företag etablerat sig på storindistriområdet.
- I augusti uppgick avkastningen på placerat kapital till 2,1 procent (0,2 % vid motsvarande tidpunkt året innan) och ligger klart under portföljens budgetmål. Avkastningen på bolagens placerade kapital fortsätter att ligga på en svag nivå även om det finns tecken på förbättring i bolagens resultatförmåga.



- Bolagens omsättning för augusti ökade med sammanlagt ca 10,8 miljoner euro jämfört med året innan, vilket är en tydlig förbättring jämfört med läget 2020.
- Bolagens utfall för januari-augusti är bättre än vid motsvarande tidsperiod ifjol och det syns också i bolagens rörelseresultat. Bolagens resultat för januari-augusti överensstämmer med budgeten.

### Utvecklingen av omsättning och rörelseresultat (tusen euro)



- Bolagens omsättning har uppvisat ett gott resultat under de senaste åren, men resultatet började sjunka under 2020 på grund av pandemin och på grund av andra bolagsspecifika undantagssituationer.
- Omsättningen har under januari-augusti 2021 varit bättre än året innan (ca 10,8 miljoner euro). En annan positiv utveckling är att omsättningen som länge visat en negativ utveckling har nu börjat utvecklas positivt. Bolagens prognos för innevarande år är dock mycket försiktiga.

### Investeringar och reparationer innevarande år (tusen euro)

15 635

51 %

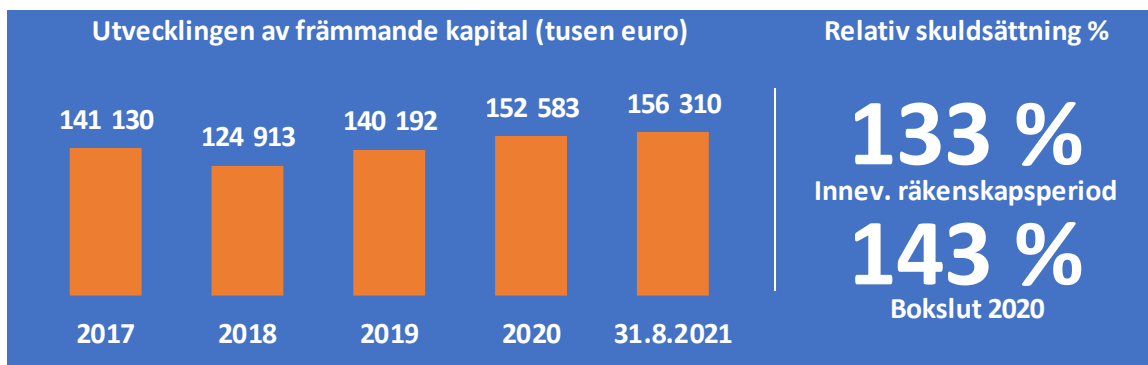
30 814

Utfallit

Utfalls-%

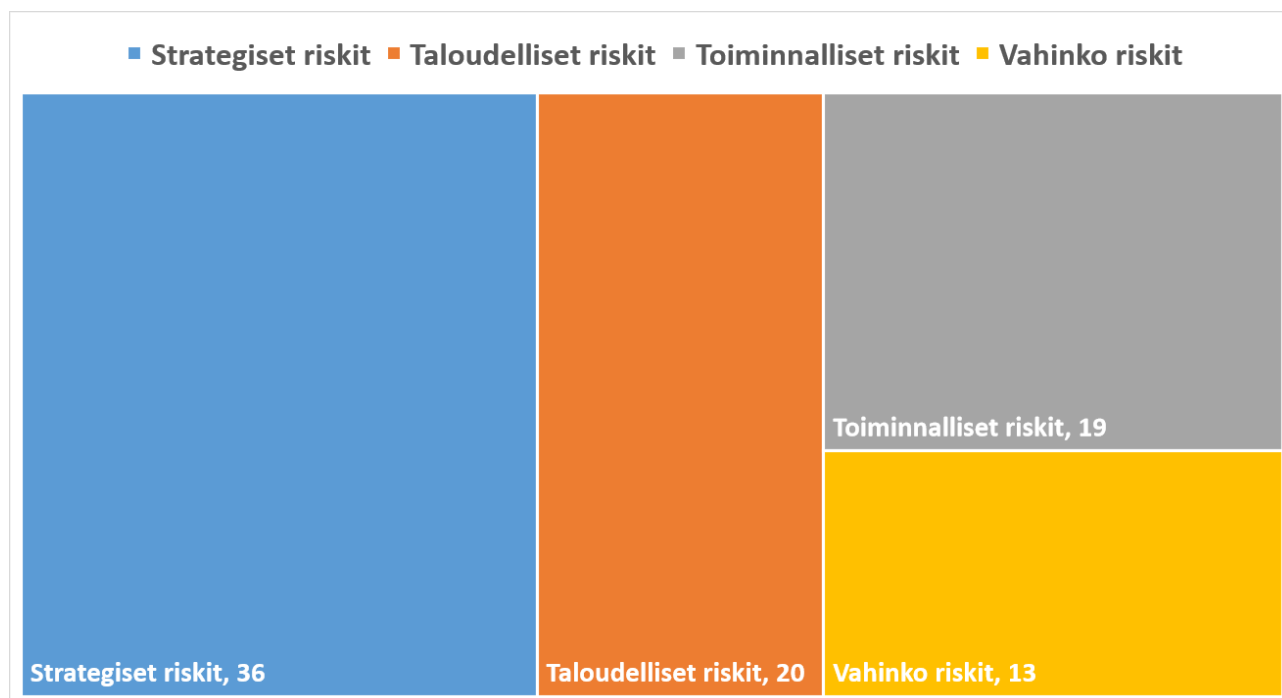
Planerade

- Investeringarnas utfall i affärsverksamhetsportföljen är 51 procent av det som planerats för detta år.
- Cirka 89 procent av affärsverksamhetsportföljens investeringsplaner utgörs av Karleby Hamn Ab:s och Karleby Energi Ab:s investeringar.



- Den sammanlagda mängden främmande kapital i bolagen ökade med ca 3,7 miljoner euro från den senaste räkenskapsperiodens slutliga uppgifter.
- Portföljens relativa skuldsättning var 133 procent i augusti (117 % i april) och nådde inte budgetmålen.
- Skuldsättningen beror på de centrala bolagens nödvändiga och betydande investeringar som bidrar till att bromsa upp minskningen av främmande kapital i koncernen.

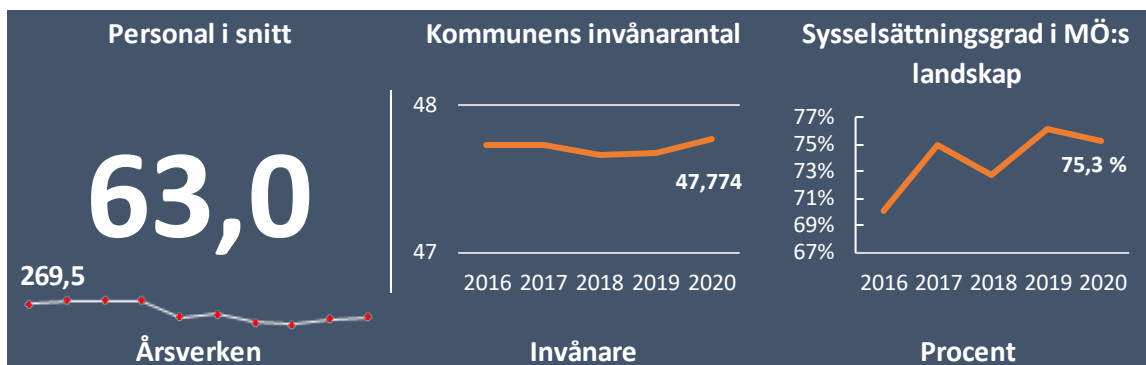
#### 4.2.1 Mest betydande risker för de olika portföljerna enligt riskklass



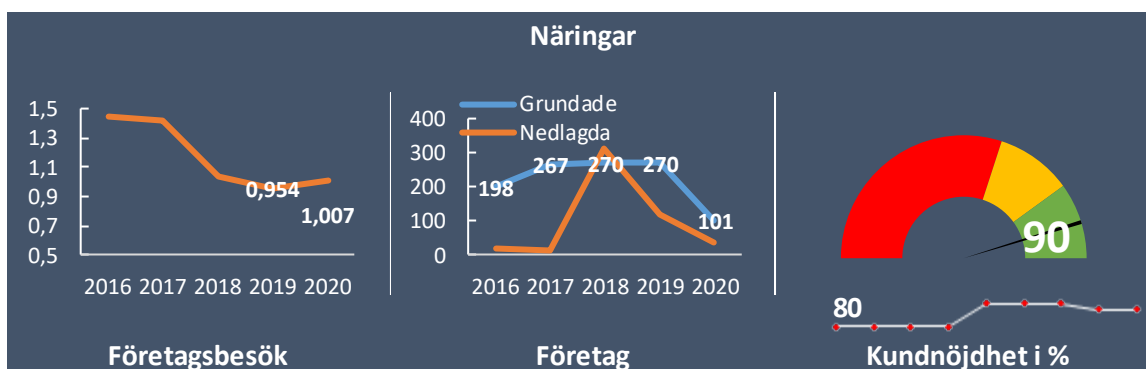
Både de funktionella och ekonomiska riskerna som bolagen rapporterat om har sjunkit från läget i april. Det här vittnar delvis om att bolagens ekonomiska situation har förbättrats från i fjol och coronapandemins konsekvenser håller på att minska. Fjolåret var mycket svårt och utmanande för bolagen oberoende av bransch, vilket syntes i deras verksamhet. Det innevarande året väntas bli både ekonomiskt och funktionellt sett bättre än året innan och detta avspeglas också i de risker som bolagen rapporterat om.

## 4.3 Sammanfattning av portföljen Tjänster och rådgivning

# PORTFÖLJEN TJÄNSTER OCH RÅDGIVNING



- På årsnivå är befolkningsökningen positiv. Enligt förhandsuppgifterna har Karlebyns invånarantal ökat med 167 personer (8/2021). I augusti 2021 var invånarantalet 47 939.
- Sysselsättningsgraden i Karleby är 74,3 procent (senaste statistiken är från 2019). I landskapet Mellersta Österbotten är sysselsättningsgraden 75,8 procent (Q2/2021).
- Bolagen Karlebynejdens Utveckling Ab, Ungdomscentra Villa Elba Ab och garantiföreningen för stadsteatern i portföljen tjänster och rådgivning sysselsatte sammanlagt 63 årsverken, en liten ökning från april.



- Antalet företagsbesök i januari–augusti 2021 uppgick till 812 (totalt 1007 företagsbesök 2020).
- Enligt PHR:s uppgifter har sammanlagt 186 nya företag grundats i Karleby under innevarande år (totalt 169 företag 2020) och 61 företag har lagts ner (totalt 82 företag 2020).
- Karlebynejdens Utveckling Ab:s kundnöjdhet är på god nivå och överensstämmer med målen.

## Sociale och hälsovårdstjänster

	Indexet för episodproduktivitet, utgångsåret=100	Indexet för vårdperiodsproduktivitet, utgångsåret=100	Behovsstandardiserade nettoutgifter per invånare i euro
<b>2018</b>	<b>118</b>	<b>115</b>	<b>3 547</b>
<b>2019</b>	<b>126</b>	<b>126</b>	<b>3 470</b>
<b>2020</b>	<b>122</b>	<b>122</b>	<b>3 322</b>
	Mellersta Österbottens centrasjukhus		Karleby

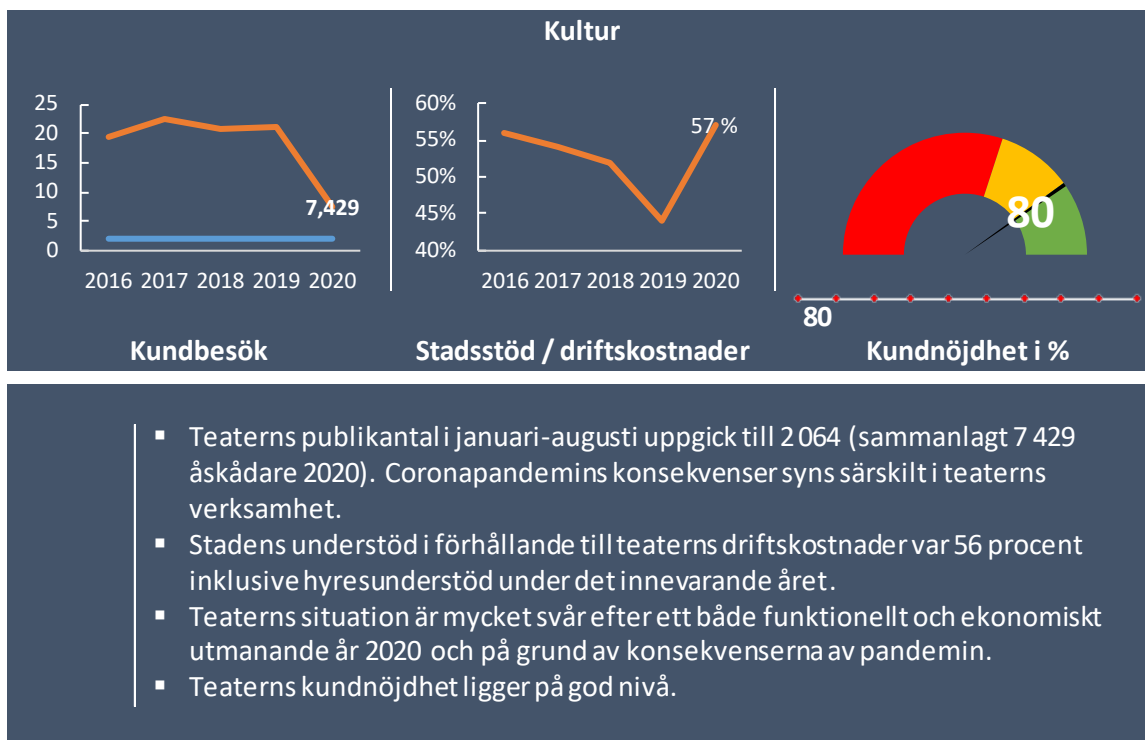
- Indexet för episodproduktivitet och vårdperiodsproduktivitet (THL) har ökat mellan 2018 och 2020 även om indexen började sjunka i fjol.
- I motsvarande grad har de behovsstandardiserade nettoutgifterna per invånare (Kommunförbundet) minskat till 3 322 euro sedan 2018, vilket är positivt även om 2020 inte är det bästa jämförelseåret på grund av coronapandemin.

## Utbildning

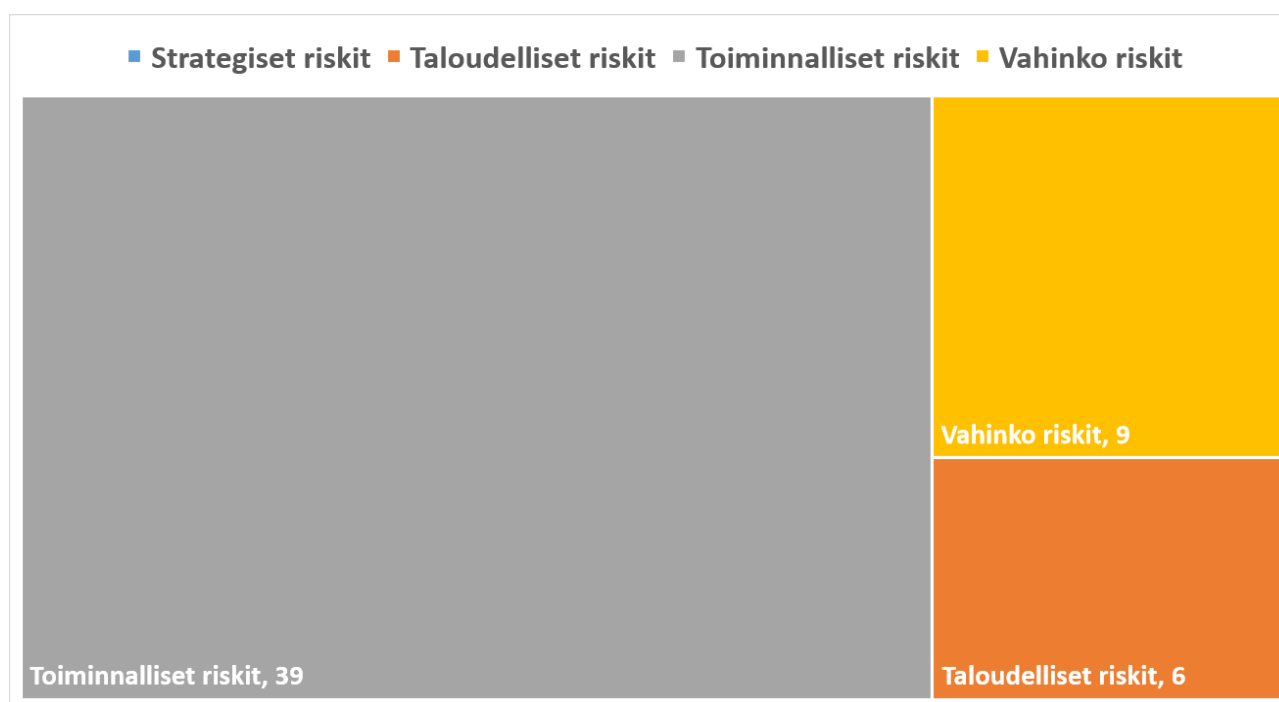
	Antalet avlagda examina per år	Sysselsättningen bland utexaminerade i %	Sysselsättningen i regionen bland de utexaminerade i %
<b>2017</b>	<b>1770</b>	<b>78 %</b>	<b>44 %</b>
<b>2018</b>	<b>1641</b>	<b>77 %</b>	<b>29 %</b>
<b>2019</b>	<b>1603</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>
	Genomsnitt		

- Antalet avlagda examina (Centria-ammattikorkeakoulu Oy och Mellersta Österbottens utbildningskoncern totalt) uppgick till 1 603 st. 2020. Och enligt trenden har antalet avlagda examina minskat från år till år sedan 2014.
- Av de utexaminerade sysselsatte sig 82 procent i snitt 2019 och 29 procent sysselsatte sig inom regionen (Mellersta Österbottens utbildningskoncerns sysselsättningsstatistik för 2019 fanns inte tillgängligt i rapporteringsskedet).
- Sysselsättningsstatistik för 2020 fanns inte tillgängligt i rapporteringsskedet.





#### 4.3.1 Mest betydande risker för de olika portföljerna enligt riskklass



Största delen av bolagen i portföljen Tjänster och rådgivning påverkas fortfarande av de utmaningar som epidemin orsakat, och riskerna är framför allt funktionella. Jämfört med april har dock bolagens funktionella risker sjunkit totalt med 8 enheter. De funktionella och ekonomiska riskerna har däremot ökat från läget i april. Konsekvenserna av epidemin syns framför allt i stadsteaterns och ungdomscentret Villa Elbas verksamhet och riskbedömningar. I utsikterna för det innevarande året ingår mycket stor osäkerhet trots att det finns tecken på en positiv utveckling.