



JOENSUUN KAUPUNKI KONSERNIRAKENNESELVITYS

5.4.2024

SELVITYSTYÖN TAUSTAA

- Konsernirakenneselvityksen tarkoituksena on kartoittaa konkreettisia toimenpiteitä Joensuun kaupunkikonsernin rakenteen tehostamiseksi. Tarkoituksena on edistää konsernikokonaisuuden tehokkuutta ja taloudellisuutta sekä löytää tarkoituksenmukaisimmat ratkaisut konserniyhtiöiden vastuulla olevien tehtävien hoitamiseen jatkossa siten, että ne tukevat parhaalla mahdollisella tavalla myös kaupungin (emo) toimintaa ja taloutta. Selvityksessä käydään läpi valittujen yhtiöiden ja emon väliset liiketoimet sekä rahavirrat ja niiden perusteet.
- Työhön liittyen on pidetty yhteispalavereita tilaajan edustajien kanssa ja keskeisten yhtiöiden toimitusjohtajat on haastateltu. Tilaajan yhteyshenkilönä on toiminut kansliapäällikkö Jenni Jokela.
- Samanaikaisesti tämän selvityksen kanssa on toteutettu Joensuun kaupungin talouteen liittyvää sopeutusohjelmaa. Kummassakin hankkeessa on pyritty huomioimaan Joensuun kaupunki kokonaisuutena, huomioiden puolin ja toisin selvityksissä esiin tulleet seikat.
- Selvitystyö perustuu tilaajan toimittamaan materiaaliin, haastatteluihin ja julkisista lähteistä saatuihin tietoihin. Toimitetun materiaalin sisältöä ei ole erikseen tarkistettu muista lähteistä.
- Tämä raportti ei sellaisenaan voi olla minkään oikeudellisen toimenpiteen perusteena vaan tilaajan tulee tarkistaa toimenpiteen juridiset perusteet kulloinkin erikseen.
- Vastuullisena konsulttina on toiminut KTL, HM Marjo Helin.

TAUSTANEUVOTTELUT

Talouden sopeutustyön ohjausryhmä	Viranhaltijajohto/teams kokoukset ja puhelinkeskustelut	Yhtiöt/toimitusjohtajahaastattelut
Kokoontumiset 11.3.2023 ja 24.3.2025	Kaupunginjohtaja Jere Penttilä	Karelia Ammattikorkeakoulu Oy, Rehtori Petri Raivo
	Kansliapäällikkö Jenni Jokela	Itä-Suomen Liikuntapisto Oy, tj Petri Pennanen
	Talousjohtaja Satu Huikuri	Joensuun Yrityskiinteistöt Oy, tj Juha Heikura
	Kaupunginlakimies Mikko Kärkkäinen	Joensuun Kodit Oy, tj Rauno Mehtonen
		Opiskelija-asunnot Joensuun Elli Oy, tj Jarmo Ojalainen
		Joensuu Pysäköinti Oy ja Joensuun Satama Oy, tj Janne Korhonen
		Business Joensuu Oy, tj Tomi Haring
		Puhas Oy, tj Jarmo Junttanen

Analyysi konsernirakenteen tarkoituksenmukaisuudesta ja tehokkuudesta

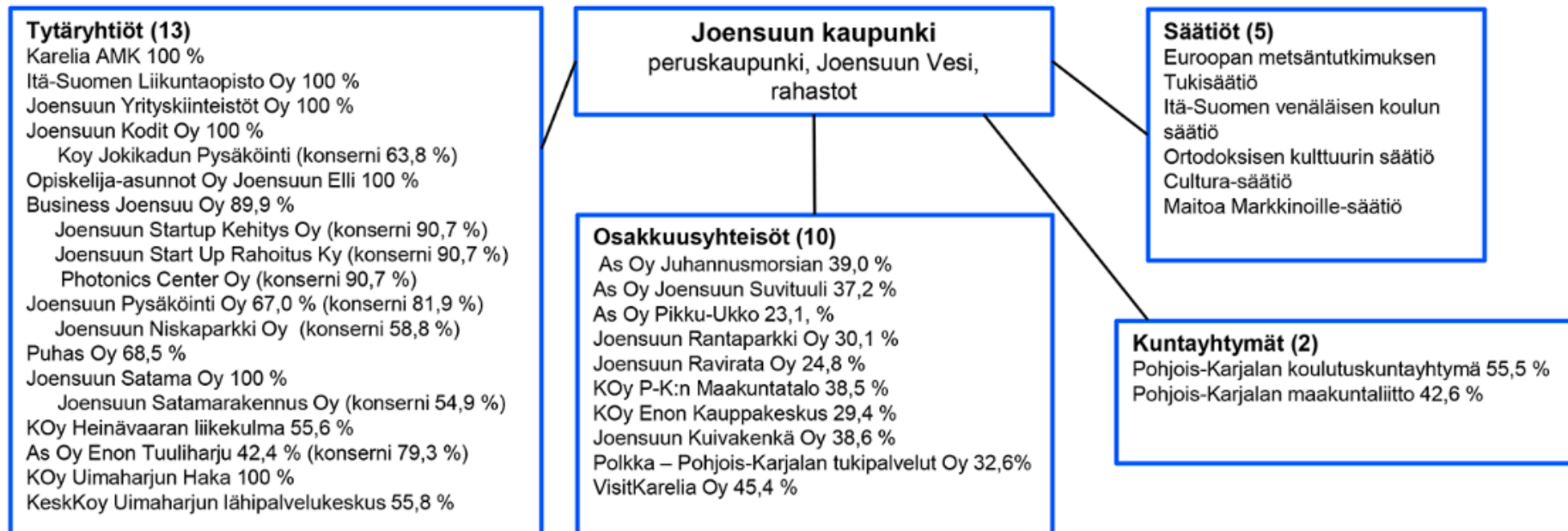
Julkaistu 6.5.2024

Konsernirakenne

- Joensuun kaupungin konsernirakenne on hajanainen. Yhtiöiden omistus on sirpaloitunut ja se hankaloittaa merkittävässä määrin mahdollisia uudelleenjärjestelyitä.
- Tarkastelun kohteena olleista yhtiöistä 8 kappaletta on 100 % omistettuja yhtiöitä, lopuissa on murrettu omistus eri toimijoiden kanssa (yhtiöissä useita eri osakkeenomistajia).
- Murrettu omistus vaikeuttaa myös muita konsernijärjestelyitä ja omistukseen liittyviä operatiivisia toimia.
- Murretusta omistuksesta usein seuraa:
 - omistajapoliittisen näkemyksen hämärtyminen,
 - konserniohjauksen ongelmallisuus,
 - yhtiöiden operatiivisen toiminnan eriytyminen omistajapoliittisesta roolista,
 - omistajatuloutuksen hankaloituminen.
- Selvitystyön lopputuloksissa esitetään konsernirakenteeseen liittyvät suositukset.
- Kokonaisuutta tarkasteltaessa on suositeltavaa, että jatkossa murrettuja omistuksia pyritään purkamaan ja mahdollisten uusien yhtiöiden osalta pyritään kaupungin 100 % omistukseen pois lukien alueelliseen yhteistyöhön liittyvät operatiiviset toimijat.

Joensuun kaupunkikonserni

Joensuun kaupunki tytäryhteisöineen muodostaa Joensuu konsernin, johon kuuluu peruskaupungin lisäksi Joensuun vesi ja rahastot sekä tytäryhtiöitä, osakkuusyhteisöjä, säätiöitä sekä kuntayhtymiä.



Kaavion saavutettava versio osoitteessa: www.joensuu.fi/joensuu-konserni

Tarkastelun kohteena olleet yhteisöt

Tytäryhtiöt

Karelia Ammattikorkeakoulu Oy 100 %
Itä-Suomen Liikuntaopisto Oy 100 %
Joensuun Yrityskiinteistöt Oy 100 %
Joensuun Kodit 100 %
Kiinteistö Oy Jokikadun Pysäköinti (konserni 63,8 %)
Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elli 100 %
Business Joensuu Oy 89,9 % (konserni 90,7 %)
Joensuun Startup Kehitys Oy (konserni 90,7 %)
Joensuun Start Up Rahoitus Ky (konserni 90,7 %)
Photonics Center Oy (konserni 90,7 %)
Joensuun Pysäköinti Oy 67 % (konserni 81,9 %)
Joensuun Niskaparkki Oy (konserni 58,8 %)
Joensuun Satama Oy 100 %

Puhas Oy 68,5 %
KOy Heinävaaran Liikekulma 55,6 %
Asunto Oy Enon Tuuliharju 42,4 % (konserni 79,3 %)
Kesk. Kiint. Oy Uimaharjun Lähipalvelukeskus 55,8 %
Kiinteistö Oy Uimaharjun Haka 100 %

Osakkuusyhteisöt

Joensuun Ravirata Oy 24,8 %
Joensuun Kuivakenkä Oy 38,6 %
Polkka – Pohjois-Karjalan tukipalvelut Oy 32,6 %

Havainnot/suositukset

Julkaistu 6.5.2024

Havainnot

Yhtiöt, joille ei esitetä toimenpiteitä

- Joensuun Satama Oy
 - Yhtiön toiminta on tällä hetkellä vakaata. Toisaalta maailmanpoliittisen tilanteen tämän hetkinen epävarmuus aiheuttaa sen, että yhtiön tulevaisuutta juuri nyt ei pysty tehokkaasti linjaamaan.
- Joensuun Startup Kehitys Oy
 - Yhtiön operatiivisena roolina on rahaston hallinnointi ja rahaston tilanteessa ei ole havaittavissa muutoksia tällä hetkellä.
- Joensuun Start Up Rahoitus Ky
 - Pääomasijoitusrahasto, jonka rahastosijoitukset on nyt täynnä. Toistaiseksi ei ole tarvetta muutoksille. Rahaston tilannetta toki seurataan säännöllisesti rahastoin hallinnointiyhtiön toimesta.
- Joensuun Ravirata Oy
 - Yhtiöllä on vakiintunut talous ja toimintatapa. Yhtiön operatiivinen toiminta ei vaadi tällä hetkellä muutoksia. Yhtiön omistukselle on aluestrategiset perusteet ja toisaalta omistuksen realisointi on hankalaa.
- Joensuun Kuivakenkä Oy
 - Yhtiön omistukselle on yleiseen kaupunkikuvaan liittyvät perusteet. Yhtiö toimii omakatteisesti yhdessä alueen yhtiöiden kanssa ja yhtiön operatiivisen toiminnan rooli on selkeä.

Koulutusyhtiöt



- Joensuun kaupunki omistaa Karelia Ammattikorkeakoulu Oy:n (Karelia) osakekannasta 100 %
- Joensuun kaupunki omistaa Itä-Suomen Liikuntaopisto Oy:n (ISLO) osakekannasta 100 %

Suositus: kaupunki myy omistamansa ISLO:n osakkeet Karelialle, kauppahinta on osakkeiden matemaattinen arvo.

- ISLO toimisi jatkossa Karelian tytäryhtiönä. Huom. toimintoja ei yhdistetä, vaan ISLO siis jatkaa itsenäisenä yhtiönä.
- Koska ISLO on VOS oppilaitos, tulee ennen päätöksiä selvittää, että OKM hyväksyy järjestelyn.

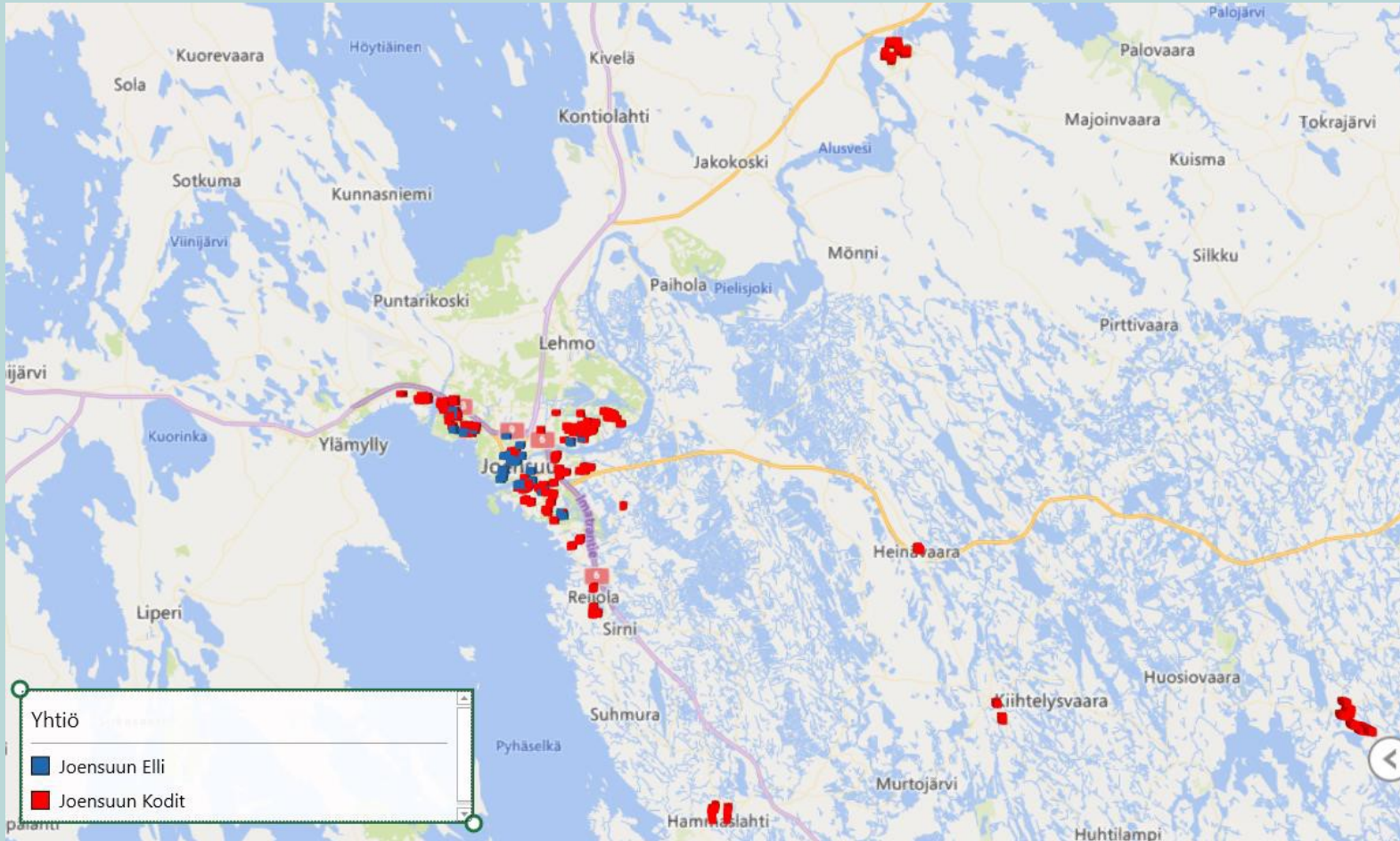
Perustelut toimenpiteelle:

- ISLO saa tukea toiminalleen, koska hallintoon ja operatiiviseen toimintaa saadaan ”isommat hartiat”. Tällöin sillä jää paremmat resurssit itse opetustoimeen ja sen kehittämiseen. Karelian kautta ISLO:lla on paremmat mahdollisuudet sekä kansallisen toiminnan laajentamiseen että kansainväliseen toimintaan.
- Koulutuksen opintosisällöissä ja opintopoluissa voidaan saavuttaa synergiaetuja ja samalla kummankin osapuolen opetusresurssit voivat olla laajemmin hyödynnettävissä ilman lisäkustannuksia.
- Myös Karelia saavuttaa etuja, koska järjestelyn myötä se pystyy hyödyntämään ISLO:n erityisosaamista.
- Järjestely tukee Mehtimäki hankkeen kokonaissuunnittelua/toimintaa.
- Omistajapolitiittisesti konsernin opetukseen liittyvät toimijat saadaan yhteen siiloon.

Pohdittava

- Miten järjestely vaikuttaa kaupungin liikuntapalveluiden organisointiin?

Vuokra-asuminen



Lähde: Inspira; Joensuun Kodit Oy:n ja Opiskelija-asunnot Joensuun Ellin taloudellinen tarkastelu, 20.10.2023



Vuokra-asuminen

Joensuun kaupunkikonsernissa on kolme kaupungin 100 % omistamaa vuokra-asuntoja tarjoavaa yhtiötä.

- Joensuun Kodit Oy (Kodit)
- Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elli (Elli)
- Kiinteistö Oy Uimaharjun Haka (Haka)

Näistä Ellin ja Kotien toiminta on samanlaista ja käytännössä Elli hoitaa Kotien operatiivisen toiminnan. Haka sijaitsee Uimaharjussa ja on sellaisenaan talouden osalta kriittisessä asemassa.

Suositus:

- Kodit ja Elli fuusioidaan yhdeksi yhtiöksi. Fuusion kautta voidaan saavuttaa säästöä hallinnon osalta, koska sen jälkeen olisi vain yksi yhtiö, jolla on vain yksi johto ja hallinto. Yhtenä yhtiönä esimerkiksi hankintojen kilpailutukset yms. voidaan hoitaa yhden yhtiön nimissä kahden erillisen toiminnan sijasta.
- Toiminnallisesta ja taloudellisesta näkökulmasta katsottuna ei ole tarkoituksenmukista ylläpitää kahta eri yhtiötä.
- Yhtiöiden yhdistämiselle ei ole lainsäädännöllistä estettä ja tosiasiallisesti niiden yhdistäminen parantaisi vuokra-asuntotoiminnan tehokkuutta ja asuntotarpeen hallintaa.
- Sen sijaan Haka kannattaa pitää erillisenä yhtiönä sen taloudellista tilanteesta johtuen. Yhtiön isännöinti olisi kuitenkin tarkoituksenmukaista siirtää Ellin hoidettavaksi, koska Ellissä on kyseisen toimialan sellaista erityisosaamista, jota Hakan hallinto edellyttää.

Pohdittavaksi

- Missä määrin kaupungin on tarkoituksenmukaista lainoittaa yhtiöitä?

Elinkeino- ja yrityspalvelut

**BUSINESS
JOENSUU**

JOE
WITH

**JOENSUUN
YRITYSKIINTEISTÖT**

Kaupungin elinkeino ja yrityspalveluihin liittyen konsernissa on kaksi yhtiötä

- Joensuun Yrityskiinteistöt Oy (Yrityskiinteistöt), kaupungin omistusosuus 100 %
- Business Joensuu Oy (BJ), kaupungin omistusosuus 89,9%

Yrityskiinteistöt keskittyy kiinteistöjen hallintaan, BJ tuottaa yrityspalveluita, harjoittaa hanketoimintaa ja hallinnoi Tiedepuiston kiinteistökokonaisuutta.

Suositus:

1. Vaihe: BJ:n omistus keskitetään kaupungille siten, että yhtiö ostaa pienosakkaiden osakkeet vapaan oman pääoman varoilla. Kaupan yhteydessä tytäryhtiöfuusion kautta BJ:lle siirtyneet fotonikkatoiminnot siirtyisivät yliopiston toiminnaksi. Huom. nämä siis edellyttävät neuvotteluja yliopiston kanssa ja lisäksi tulee huomioida toimintaan liittyvän kaluston tilanne. Toisaalta kaupunkikonserni omistaa yli 9/10 BJ:stä, joten sillä on osakeyhtiölain mukainen lunastusoikeus. On kuitenkin kaupungin talouden näkökulmasta tarkoituksenmukaisempaa, että neuvotteluteitse voitaisiin päätyä toimintatapaan, jossa yhtiö itse ostaa omia osakkeitaan siten, että kaupunki jää sen ainoaksi omistajaksi.
2. Vaihe: Kun kaupungin omistus on 100 %, osittaisjakautumisella siirretään Tiedepuisto ja siihen liittyvä toiminta Yrityskiinteistöille. Ennen jakautumisprosessin aloittamista tulee kuitenkin hakea veroviranomaiselta ennakkoratkaisu siitä, että jakautumiseen voidaan soveltaa elinkeinoverolain 52 c §:ää, jolloin siirto on mahdollista tehdä veroneutraalisti.
3. Vaihe: BJ:n toiminnot päivitetään hinnoittelultaan omakatteisiksi.

Aikataulu:

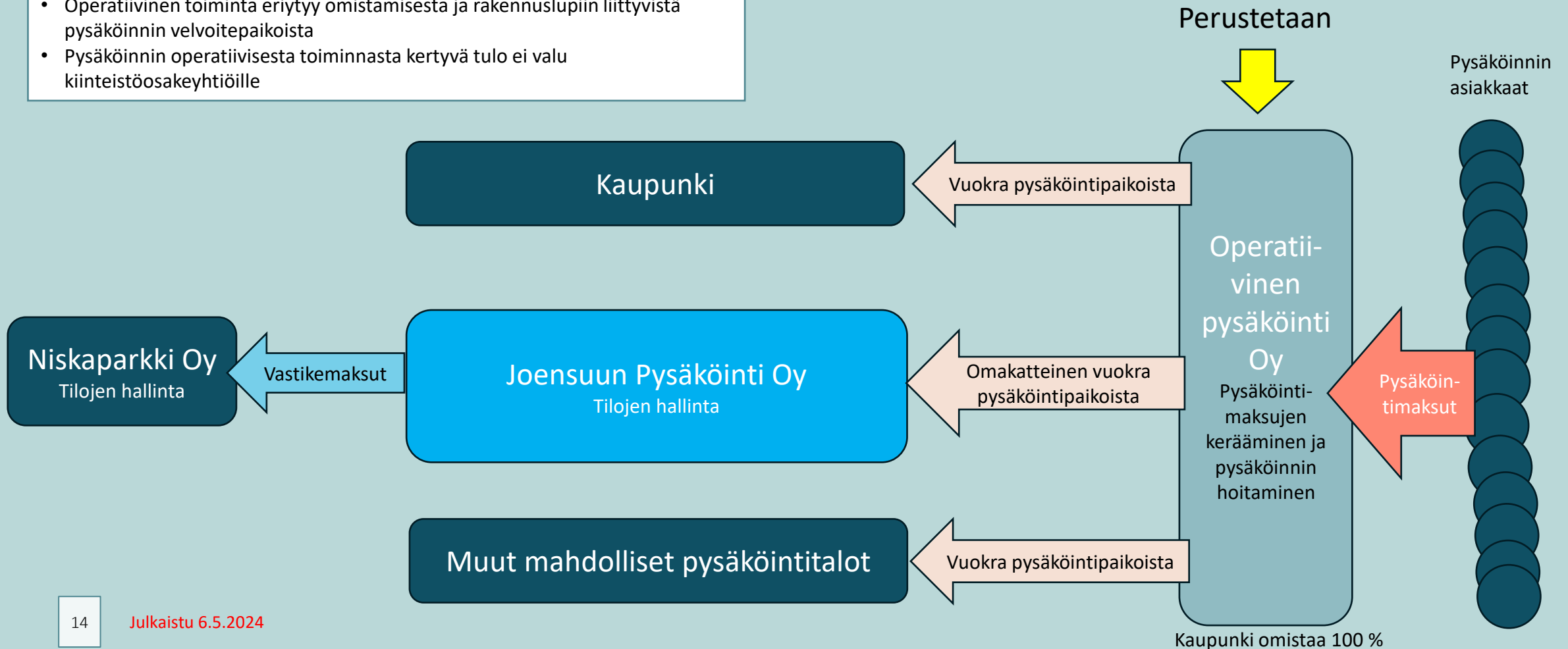
Vaiheen 1 neuvottelut voidaan käynnistää välittömästi. Kun neuvottelut on saatu valmiiksi on mahdollista pitää yhtiökokous, joka päättää omien osakkeiden ostosta. Osakkeiden hankinnan jälkeen on mahdollista hakea veroviranomaisen ennakkoratkaisu, jonka saamisen kestää noin 3-5 kuukautta. Mikäli saatu ratkaisu on positiivinen, voidaan käynnistää jakautumisprosessi, joka kestää minimissään noin puoli vuotta.



Suositus: Operatiivinen pysäköintitoiminta eriytetään kiinteistöjen omistuksesta

Hyödyt:

- Operatiivinen toiminta eriytyy omistamisesta ja rakennuslupiin liittyvistä pysäköinnin velvoitepaikoista
- Pysäköinnin operatiivisesta toiminnasta kertyvä tulo ei valu kiinteistöosakeyhtiöille



Tukipalvelut

Polkka

Polkka-Pohjois-Karjalan tukipalvelut Oy

- Yhtiö tuottaa merkittävässä määrin tukipalveluita Joensuun kaupungille ja on siten kriittinen toimija. Yhtiön talous on kuitenkin heikkenemässä varsin nopeassa tempossa erityisesti Hyvinvointialueen hinnoittelukäytännöistä johtuen.

Suositus:

- Aloitetaan viipymättä neuvottelut Hyvinvointialueen kanssa yhtiön talouden tervehdyttämisestä ja yhtiön tulevaisuudesta.
- Vaihtoehtoisesti aloitetaan viipymättä valmistelut yhtiön toiminnasta irtautumisesta. Tämä edellyttää kilpailutusten valmistelua tai uuden yhteistyökumppanin etsintää, jotta pystytään turvaamaan kaupungin tarvitsemien tukipalveluiden häiriötön toiminta. Mahdollista on myös kartoittaa vaihtoehtoja sen suhteen, että kaupunki palauttaisi tukipalvelut omaksi toiminnaksi. Yleisen kustannustason osalta oletettavaa kuitenkin on, että se ei olisi taloudellisesti edullisin vaihtoehto.
- Joka tapauksessa tämä on toiminta-alue, johon tulee nopeasti etsiä toimintamalleja.

Polkka-Pohjois-Karjalan tukipalvelut Oy jatkoa

Yhtiön tilinpäätöksessä oleva kuvaus taloudellisesta tilanteesta:

”Yhtiön tilinpäätös 2023 osoittaa 1,3 miljoonan euron suuruista tappiota. Tappiollisen tuloksen syynä on palveluiden myynti hyvinvointialueelle alle tuotantokustannusten. Hinnoittelua varten saatu tieto kunnilta siirtyneen palvelutuotannon kustannuksista oli epävarmaa. Talouden kehitystä heikensi syksyllä 2022 voimistunut inflaatiokehitys. Lisäksi valtava toiminnallinen muutos aiheutti ylimääräisiä kustannuksia, joita hyvinvointialue ei tytäryhtiölleen kompensoinut millään tavoin.”

Aluehallitus

Konserniohjaus/HYVA Pöytäkirja 28.02.2024/Pykälä 30

- Hyvinvointialueen hallitus antaa seuraavan konserniohjeen mukaisen ennakkokäsityksen asiasta:
- Polkka ei ole hinnoitellut riskejä omistajien ja yhtiön välisiin sopimuseuroihin eikä rakentanut tulokseen perustuvaa puskuria taseeseen. Tämä toimintatapa on ollut perusteltua veroteknisistä syistä, mutta johtanut myös siihen, että yhtiön kyky kantaa taloudellista riskiä on varsin rajallinen. Polkka on kehittänyt ja tehostanut toimintaansa koko olemassaolonsa ajan. Työn hyöty on kohdennettu hinnoittelun avulla suoraan yhtiön aiempien vuosien kahden omistajan Siun soten ja Joensuun kaupungin hyväksi.
- Pohjois-Karjalan hyvinvointialue edellyttää yhtiön jatkavan toiminnan kehittämistä ja tehostamista jatkuvan parantamisen periaatteiden mukaisesti. Tavoitteena on se, että Polkka oy:n kulut ja siten laskutus hyvinvointialueelle kasvaa vähemmän tai korkeintaan saman verran kuin hyvinvointi-indeksi nousee.
- Pohjois-Karjalan hyvinvointialue harjoittaa vastuullista omistajapolitiikkaa. Tämä tarkoittaa sitä, että yhtiön hoitaessa oman osuutensa toiminnan kehittämisessä ja tehostamisessa pääomistaja turvaa yhtiön toiminnan resurssit siten, ettei Polkka oy:llä ole vaaraa joutua selvitystilaan oman pääoman menettämisen vuoksi. Niistä toimenpiteistä, joihin hyvinvointialueella ryhdytään Polkka oy:n toiminnan turvaamiseksi päätetään erikseen kevään 2024 aikana.

Aluehallitus

HYVA/Esityslista 27.03.2024/Asianumero 51

”Aluehallitus päättää esittää aluevaltuustolle, että hyvinvointialue antaa Polkka Oy:lle 1,5 milj.€ suuruisen omapääomaehtoisen pääomalainan. Lainalle lasketaan 4 %:n vuotuinen kiinteä korko.”

- Yhtiön talous mahdollistaa osingonjaon, mutta jaettavan osingon määrää päätettäessä on syytä ottaa huomioon yhtiön tulevaisuuteen liittyvät taloudelliset ja toiminnalliset haasteet.
- Muutetaan yhtiöjärjestyksen 2 §:ää siltä osin, että se mahdollistaa osingonjaon.
- Muutetaan osakassopimusta siltä osin, että se mahdollistaa osingonjaon.
- Neuvotellaan muiden osakkaiden kanssa maltillinen osingonjako ja päätetään siitä kevään 2024 yhtiökokouksessa.
- Yhtiön kassavarat mahdollistavat osingon maksamisen heti yhtiökokouksen jälkeen.

Taloudelliset vaikutukset

Julkaistu 6.5.2024

Arvio taloudellisista vaikutuksista

Arvio kaupungin taloutta tukevista järjestelyistä

- Tämän raportin yhteydessä esitetään pelkästään yhtiöiden omistukseen liittyvät järjestelyt.
- Mahdolliset kaupungin talousarvioon liittyvät toimenpiteet on tarkemmin huomioitu talouden tasapainotusohjelmassa.
- Kertaluontoiset vaikutuksia ovat mahdolliset poikkeukselliset osingonjaot ja osakkeiden myynti. On hyvä kuitenkin huomioida, että mikäli päädytään yhteen isoon osingonjakoon, heikentää se kohdeyhtiön osingonmakukykyä jatkossa. Muutaman yhtiön kohdalla on myös tilanne, että oma pääoma mahdollistaa osingonjaon, mutta tosiasiallisesti yhtiöllä ei ole siihen liittyviä kassavaroja. Tällöin osingonjako voidaan toteuttaa siten, että tehdään päätös osingosta ja yhtiö maksaa sitä erillisinä maksuerinä. Toinen vaihtoehto on, että yhtiö etsii konsernin ulkopuolista rahoitusta osingon maksuun. Kaupungin talouden näkökulmasta tulee huomioida myös se, että käytössä on yhteinen konsernitili, joten murretun omituksen yhtiöiden osalta merkittävä osingonjako kyllä tuo kaupungille tuloja, mutta se voi heikentää konsernitilin kautta käytössä oleva kassaa koska osinkoja maksetaan myös konsernin ulkopuolelle.
- Toistaiseksi jatkuvia toimenpiteitä ovat säännöllinen osinkotuotto, säännöllinen vuokratulo ja mm. vuokratulujen säästöt. Mikä ei päädytä isoihin kertaluontoisiin osinkoihin, voidaan maltillisella osingonjakopolitiikalla saada kaupungille tasaista vuosituloa. Mahdolliset kaupungin ja tytäryhtiöiden välisten vuokrasopimusten tarkistukset tuottavat säännöllistä tuloa. Vuokrankorotuksissa tulee kuitenkin huomioida tytäryhtiön maksukyky, jotta liiallisella vuokrankorotuksella ei aiheuteta tytäryhtiölle taloudellisia vaikeuksia. Siltä osin kun kaupunki itse toimii tytäryhtiön omistamissa vuokratiloissa, on syytä tarkastella vuokrien tasoa. Huomata kuitenkin tulee, että vuokrien tulee olla omakatteisia ja käyvän vuokratason mukaisia, jotta ei synny ongelmia peiteltyyn osingonjaon suhteen.

Keino	2024	2025	2026	2027-2030	Yhteensä	Kuvaus
Yhtiöjärjestelyt ja tytäryhtiöiden tuottovaatimusten korottaminen	0	750 000	0		750 000	Tuottotavoitteiden korottaminen (osingot), kaupungin ja yhtiöiden väliset sopimukset
Tytäryhtiöiden vuokrasopimusten yhtenäistäminen muiden tilojen vuokraperusteisiin	0	550 000	550 000	0	1 100 000	Kaupungin tytäryhtiöille vuokraamien tilojen vuokraperusteiden muutos pääomavuokran osalta
Konsernitili, lainajärjestelyt	40 000 (uusi)	6 000	0	0	46 000	Konsernitilin korkoehtojen muutos, antolainojen muutos
Omaisuuuden hallinta, omistajaohjaus yhteensä	40 000	1 306 000	550 000	0	1 896 000	

Keino	2024	2025	2026	2027-2030	Yhteensä	Kuvaus
Yhtiöjärjestelyt ja tytäryhtiöiden kertaluontoiset osingot	0	1 500 000				Tuottotavoitteiden nostaminen (osingot), kaupungin ja yhtiöiden väliset sopimukset
Puunmyynnin lisääminen	1 500 000 (toteutunut)	1 500 000				Hakkuiden ja puun kasvun mukainen myynti vuosina 2024-2025
Muiden kuntien alueella sijaitsevan metsäomaisuuden myynti	820 000 (toteutunut)	1 500 000				Muiden kuntien alueella sijaitsevan metsäomaisuuden myynti
Kertaluontoiset erät yhteensä	2 320 000	4 500 000				

FCG.