

Ruukin Yrityspuisto Oy

Välitiliraportti

1.1. - 30.6.2023

Säilytettävä vähintään 31.12.2033 asti.

Osoite:
Ahlströmintie 1 C 4 krs.
92400 Ruukki
Kotipaikka Siikajoki
Y-tunnus 0971490-7

Välitiliraportti 30.06.2023

Kaudelta 1.1. - 30.6.2023

SISÄLLYS

| | |
|--|---|
| TASE | 1 |
| TUOSLASKELMA | 3 |
| TOIMINNASTA..... | 5 |
| TAVOITTEET JA NIIDEN TOTEUTUMINEN..... | 6 |



TASE

VASTAAVAA

| PYSYVÄT VASTAAVAT | 30.6.2023 | 31.12.2022 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Aineelliset hyödykkeet | | |
| Maa- ja vesialueet | 111 534,40 € | 109 150,40 € |
| Liittymismaksut | 246 439,00 € | 246 439,00 € |
| Omistusrakennukset ja rakennelmat | | |
| Rakennukset ja rakennelmat | 4 104 694,85 € | 4 299 930,48 € |
| Asuin- ja toimistorakennukset | 466 831,01 € | 494 474,62 € |
| MTT Navetta ja Hevosurheilukeskus | 557 272,17 € | 602 543,36 € |
| Lämpölaitokset | 1 268 367,05 € | 1 298 379,30 € |
| Rakennelmat | 2 166,20 € | 2 308,54 € |
| Rakennukset ja rakennelmat yhteensä | 6 399 331,28 € | 6 697 636,30 € |
| Koneet ja kalusto | | |
| Koneet ja kalusto | 12 691,26 € | 15 747,71 € |
| Kiinteistöhoitokoneet ja työkalut | 90 311,44 € | 96 470,97 € |
| Koneet ja kalusto yhteensä | 103 002,70 € | 112 218,68 € |
| Muut aineelliset hyödykkeet | | |
| Muut aineelliset hyödykkeet | 193 465,12 € | 220 014,44 € |
| Asfaltointi | 33 950,83 € | 37 075,19 € |
| Muut aineelliset hyödykkeet yhteensä | 227 415,95 € | 257 089,63 € |
| Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat | 2 200,00 € | 2 200,00 € |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä | 7 089 923,33 € | 7 424 734,01 € |
| PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ | 7 089 923,33 € | 7 424 734,01 € |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT | | |
| Vaihto-omaisuus | | |
| Aineet ja tarvikkeet | 94 402,13 € | 94 402,13 € |
| Keskeneräiset tuotteet | 122 351,95 € | |
| Vaihto-omaisuus yhteensä | 216 754,08 € | 94 402,13 € |
| Saamiset | | |
| Pitkäaikaiset saamiset | 31 666,56 € | 31 666,56 € |
| Lyhytaikaiset saamiset | 368 179,10 € | 457 952,83 € |
| Saamiset yhteensä | 399 845,66 € | 489 619,39 € |
| Rahat ja pankkisaamiset | 234 387,85 € | 27 239,53 € |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ | 850 987,59 € | 611 261,05 € |
| VASTAAVAA YHTEENSÄ | 7 940 910,92 € | 8 035 995,06 € |

TASE

| VASTATTAVAA | 30.6.2023 | 31.12.2022 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| OMA PÄÄOMA | | |
| Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma | 1 846 836,00 € | 1 846 836,00 € |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 2 838 786,17 € | 2 838 786,17 € |
| Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä) | 10 517,76 € | 92 507,11 € |
| Tilikauden ylijäämä/alijäämä | - 34 462,69 € | - 81 989,35 € |
| OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ | 4 661 677,24 € | 4 696 139,93 € |
| VIERAS PÄÄOMA | | |
| Pitkäaikainen vieras pääoma | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset) | 1 727 888,08 € | 1 918 742,99 € |
| Saadut ennakot (pitkäaikaiset) | 119 003,11 € | 119 003,11 € |
| Velat omistusyhteisyrityksille (pitkäaikaiset) | 690 000,00 € | 690 000,00 € |
| Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä | 2 536 891,19 € | 2 727 746,10 € |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 372 827,61 € | 372 827,61 € |
| Saadut ennakot | 1 744,81 € | 300,00 € |
| Ostovelat | 305 172,84 € | 133 991,88 € |
| Muut velat | 36 169,46 € | 55 820,55 € |
| Siirtovelat | 26 427,77 € | 49 168,99 € |
| Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä | 742 342,49 € | 612 109,03 € |
| VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ | 3 279 233,68 € | 3 339 855,13 € |
| VASTATTAVAA YHTEENSÄ | 7 940 910,92 € | 8 035 995,06 € |

TULOSLASKELMA

| LIIKEVAIHTO | 1.1. - 30.6.2023 | 1.1. - 30.6.2022 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Kaukolämmön ja Sähkön myynti yhteensä | 672 892,77 € | 663 244,55 € |
| Vuokrat | 562 122,81 € | 485 846,38 € |
| Käyttökorvaukset | 4 806,34 € | 9 983,63 € |
| Palveluiden myynti | 31 629,64 € | 8 058,67 € |
| LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ | 1 271 451,56 € | 1 167 133,23 € |
| Henkilöstökulut | | |
| Palkat ja palkkiot | - 96 171,15 € | - 87 713,76 € |
| Henkilösivukulut | | |
| Eläkekulut | - 18 487,67 € | - 14 892,42 € |
| Muut henkilösivukulut | - 7 125,80 € | - 3 901,58 € |
| Henkilösivukulut yhteensä | - 25 613,47 € | - 18 794,00 € |
| Henkilöstökulut yhteensä | - 121 784,62 € | - 106 507,76 € |
| POISTOT JA ARVONALENTUMISET | | |
| Rakennuksista ja rakennelmista | - 335 505,02 € | - 365 322,12 € |
| Koneista ja kalustosta | - 9 215,98 € | |
| Muista pitkävaikutteisista menoista | - 29 673,68 € | |
| POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ | - 374 394,68 € | - 365 322,12 € |
| KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT | | |
| Hallinto | - 31 187,70 € | - 48 688,17 € |
| Käyttö ja huolto | - 73 675,71 € | - 99 290,82 € |
| Ulkoalueiden hoito | - 21 500,47 € | - 27 330,70 € |
| Siivous | - 4 842,36 € | - 3 936,11 € |
| Lämmitys | - 188 990,84 € | - 221 043,10 € |
| Vesi ja jätevesi | - 6 585,42 € | - 6 097,30 € |
| Sähkö ja kaasu | - 156 608,86 € | - 161 603,21 € |
| Jätehuolto | - 1 564,01 € | - 1 313,62 € |
| Vahinkovakuutukset | - 47 547,29 € | - 40 731,74 € |
| Vuokrat | - 17 400,04 € | - 8 475,62 € |
| Kiinteistövero | - 30 892,74 € | - 26 337,41 € |
| Korjaukset | | |
| Kiinteistön korjauspalvelut ja muut kulut | | |
| Ulkoaluerakenteiden korjaukset | - 20,98 € | |
| Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset | - 11 626,35 € | |
| Sisäpuolisten rakenteiden ja kalusteiden korjaukset | - 70 132,36 € | |
| Kaukolämmön korjaukset | - 32 225,38 € | |
| LVI-järjestelmien korjaukset | - 33 557,00 € | |
| Sähkö-, kaasu- ja tietojärjestelmien korjaukset | - 39 557,73 € | |
| Korjaussuunnittelun, -valvonnan, ym. konsultoinnin | - 14 934,29 € | |
| Kiinteistön korjauspalvelut ja muut kulut yhteensä | - 202 054,09 € | - 182 138,93 € |

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Korjaukset yhteensä | - 202 054,09 € | - 182 138,93 € |
| Muut hoitokulut | - 603,79 € | - 25,33 € |
| Vähennettävät arvonlisäverot | 2 821,70 € | |
| KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT YHTEENSÄ | - 780 631,62 € | - 827 012,06 € |
| LIIKEVOITTO (- TAPPIO) | - 5 359,36 € | - 131 708,71 € |
| RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT | | |
| Korkotuotot | 5 903,39 € | 480,90 € |
| Muut rahoitustuotot | 20,00 € | |
| Korkokulut | | |
| Korkokulut rahoituslaitoslainoista | - 24 127,13 € | - 9 217,85 € |
| Korkokulut ostoveloista | - 195,71 € | |
| Muut korkokulut | - 7 913,26 € | |
| Korkokulut yhteensä | - 32 236,10 € | - 9 217,85 € |
| Muut rahoituskulut | | |
| Muut rahoituskulut | - 9,80 € | |
| Muut rahoituskulut yhteensä | - 9,80 € | |
| RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ | - 26 322,51 € | - 8 736,95 € |
| VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA | - 31 681,87 € | - 140 445,66 € |
| VÄLITTÖMÄT VEROT | - 2 780,82 € | - € |
| TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ) | - 34 462,69 € | - 140 445,66 € |

TOIMINNASTA

Verrattaessa vuoden 2022 vastaavaan ajanjaksoon voidaan todeta seuraavaa:

Liikevaihto nousi 104.318,33 euroa (8,94 %) vuoden 2022 vastaavasta ajanjaksosta. Liikevaihdon kasvua selittää vuokraliiketoiminnan osalta hyvä käyttöaste, hevosurheilukeskuksen vuokranperinnän jatkumien ja vuokrankorotukset. Kaukolämmön ja sähkön liikevaihto on pysynyt kohtalaisen vakaana.

Yrityspuiston taseen loppusumma 30.6.2023 on 7,940 miljoonaa euroa. Tästä pysyvien vastaavien (omaisuuden) osuus on 7,089 miljoonaa euroa. Myyntisaamisia on 350.217,89 euroa.

Perintää tehostetaan Yrityspuistossa edelleen ja saatava tilannetta käsitellään hallituksen kokouksissa. Pitkäaikaista vierasta pääoma Yrityspuistolla on 2.536 miljoonaa euroa.

1. Arvio toiminnan kehityksestä

1.1. Kaukolämmön myynti

Siikajoenkylän lämpölaitoksen kattilaremontti on käynnistynyt kesäkuussa 2022. Kattila saatiin käyttöön elokuussa 2022 ja remontti valmistui kesällä 2023, jolloin uusittiin ohjaus automatiikkaa ja asennettiin uusi savupiippu. Siikajoen kylän kaukolämpöverkko on hyvässä kunnossa. Ruukin ja Paavolan verkossa on ollut vuotoja ja verkkojen kuntoa seurataan ja vuotoja paikataan.

1.2. Vuokraustoiminta

Kiinteistöliiketoiminnassa riittää vielä haasteita lähitulevaisuudessa. Rakennusten käyttöaste on hyvä, erityisenä huolenaiheena on kuitenkin Tiilitehtaanosa, jossa riittää monenlaisia kunnossapito ja korjaushaasteita.

Normaalin vuosihuollon lisäksi on korjattu seuraavia kohteita:

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| JMC | 47.063,04 € |
| Puunjalostushallia | 51.460,16 € |
| Tiilitehtaan tiloja | 10.397,32 € |
| Kortteen hallia | 13.603,22 € |
| Siikajoen lämpölaite | 22.142,20 € |
| Ruukin lämpölaite | 24.414,62 € |
| Paavolan lämpölaite | 8.664,30 € |
| <u>Vuosihuoltoa eri kohteissa</u> | <u>24.309,23 €</u> |
| Korjaukset yhteensä | 202.054,09 € |

Korjauksista osa aktivoidaan taseeseen tilinpäätöksen yhteydessä.

1.3. Sähkövälitys

Yrityspuiston sähkönhankinnassa on onnistuttu hyvin. Sähkönhinta on edullista, kiinnitykset on tehty vuoden 2024 loppuun.

TAVOITTEET JA NIIDEN TOTEUTUMINEN

2. Toiminnalliset:

- Uusien tilojen rakentaminen uusille ja vanhoille vuokralaisille
- Kiinteistöjen käyttöaste yli 90 %, pidemmän aikavälin tavoite
- Riskikartoitus
- Kaukolämpöverkoston saneeraaminen lähivuosina
- Jatketaan yhteistyötä Raahen seutukunnan kehittämiskeskuksen kanssa
- Revonlahden uuden yritysalueen kaavoitus on valmis
- Revonlahden tonteille rakentamissuunnitelmat valmiiksi
- Revonlahdella on ensimmäinen vuokralainen
- Jatketaan alueen markkinointia ja mielenkiintoisen mielikuvan luomista.
- Strategiatyö on valmis
- Lisätään energiaomavaraisuutta

2.1. Taloudelliset:

- Lainamäärää pienennetään
- Kuntalain konsernia koskevien vaatimusten huomioon ottaminen
- Saamisten perinnän tehostaminen ja säilytetään tehokkaana

| | 2023 | tot. 6/23 |
|---|-------|-----------|
| - Liikevaihto milj. euroa | 2,6 | 1,271 |
| - Tilikauden voitto 1000,00 euroa | 50,00 | - 34 |
| - Vakavaraisuusaste (omapääoma/taseenloppusumma) | 50 % | 58,7 % |
| - Pitkäaikaiset lainat milj. euroa | 2,70 | 2,53 |