

## KIINTEISTÖ OY TURUN MONITOIMIHALLI

Toimitusjohtaja Anu Kurkilahti-Haartemo

### YMPÄRISTÖN JA TOIMINNAN KUVAUS

Yhtiön toimiala ja toiminnan pääasiallinen tarkoitus

Yhtiön toimialana on Turun kaupungin Artukaisten kaupunginosan 12. korttelissa sijaitsevan monitoimihallirakennuksen sekä Kupittaaan kaupunginosan 12. korttelin tontilla 2 sijaitsevan jäähallirakennuksen omistaminen ja hallinta, hallien huoneistojen ja tilojen, mainospaikkojen ja kaluston vuokraus-toiminta ja hallien huoltotoiminta.

Toiminnan pääasiallisen tarkoituksena on huolehtia jääajan riittävydestä ja tasapuolisesta jakaantumisesta siten, että Turussa pystytään pelaamaan korkeatasoista jääkiekkoa ja harjoittamaan muuta jäähän perustuvaa toimintaa. Toinen pääasiallinen tarkoitus on suurien yleisötapahtumien järjestämi-

nen ja organisoiminen Artukaisten monitoimihallissa. Yhtiö voi myös harjoittaa omaa ohjelmatuotantoa.

#### Toimintaympäristön muutostekijät

Toimintaympäristössä ei ole lähivuosina havaittavissa oleellisia muutostekijöitä.

Pidemmällä tähtäyksellä toteutuvat suuret monitoimihallihankkeet (Tampere, Helsinki) muuttavat kilpailutilannetta Turkuhallin osalta.

#### Toiminnan kehittäminen - toimenpiteet ja tavoitteet

Toiminnan kehittämisen tavoitteena on molempien yksiköiden käyttöasteen nosto. Turkuhallin tavoit-

teena on suurien yleisötapahtumien määrän lisääminen ja Kupittaaan jäähallin tavoitteena laajentaa käyttöä erilaisia tapahtumia hankkimalla hallin olemassa olevat toiminnalliset resurssit huomioon ottaen.

Yhtiön tulevalla kattobrändillä pyritään tehostamaan pitkäjänteistä brändinhallintaa ja selkeyttämään halliyhtiön roolia ja asemaa myös osana Turku-brändiä. Samalla molempien areenojen tehostettu myynti ja markkinointi toteutetaan areenakohtaisten brändien alla yhteistyössä pääkäyttäjien kanssa.

Halliyhtiö yhteistyössä pääkäyttäjien kanssa linjaa toimenpiteitä ja niiden rahoitusta hallien toiminnallisuuden ja houkuttelevuuden lisäämiseksi.

### LAUSEKKEET

#### Lausekkeet Kj:

Selvitetään vuoden 2017 aikana Turkuhallin ja Kupittaaan monitoimihallin kaupungin välisen rahoitusmallin yhtenäistäminen.

## KIINTEISTÖ OY TURUN MONITOIMIHALLI

### KONSERNIYHTIÖN KAUPUNGINVALTUUSTOON NÄHDEN SITOVAT TAVOITTEET

Tavoite: Vuokran ja yhtiövastikkeen välinen erotus						
	Toteutunut 2015	Ennuste 2016	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
<b>Mittari tai indikaattori</b>						
Kiint.Oy:n maksaman Artukaisten areenahuoneiston vuokran ja areenahuoneiston yhtiövastikkeen välinen erotus muuttuu vain kiinteistön ylläpitoindeksin mukaisesti. (1.000 €)	1.184	1.260	1.310	1.343	1.376	1.411
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Kulujen kontrollointi ja hallien synergiaetujen hyödyntäminen.						
Tavoite: Yleisötapahtumien lisääntyminen yhtiön omistamissa halleissa						
<b>Mittari tai indikaattori</b>						
Vastikkeiden ulkopuolinen liikevaihto kasvaa verrattuna edellisen vuoden tilinpäätökseen 5 %.	2.070 (12,5 %)	1.941	2.091 (7,8 %)	2.196 (5 %)	2.305 (5 %)	2.421 (5 %)
Vastikkeiden % -osuus liikevaihdosta	51,8	54,5	52,8	52,2	51,6	51
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Tilojen käyttöasteen nosto tehostamalla myyntiä ja markkinointia, uusasiakashankinta.						
Tavoite: Yhtiön liikevaihdon ja liikevoiton kasvattaminen tavoitetulle tasolle						
<b>Mittari tai indikaattori</b>						
Liikevaihto (1.000 €)	4.209	4.300	4.433	4.596	4.765	4.942
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Tilojen käyttöasteen nosto tehostamalla myyntiä ja markkinointia, uusasiakashankinta, oheispalvelujen ja -tuotteiden kehittäminen, käyttäjäkokemuksen parantaminen.						

## KIINTEISTÖ OY TURUN MONITOIMIHALLI

	Toteutunut 2015	Ennuste 2016	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
Liikevoitto (1.000 €)	0	0	0	0	0	0
<b>Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä:</b> Poistojen avulla säädellään tulosta, niin ettei yhtiö tee verotettavaa tulosta.						
Hoito-/käyttökate (1.000 €)	700	645	809	786	791	792
<b>Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä:</b> Liikevaihdon tasaisen kasvun lisäksi kulujen tiukka kontrollointi.						
<b>Tavoite: Kupittaaan hallin avustuksen säilyminen entisellä tasolla</b>						
<b>Mittari tai indikaattori</b>						
Turun kaupungin ja Koy Turun Monitoimihallin välisen sopimuksen mukainen Kupittaaan hallin avustus säilyy samalla tasolla. (1.000 €)	792	792	792	792	792	792
<b>Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä:</b> Uusiasiakashankinta ja käyttöasteen nosto uudenlaisia tapahtumia järjestämällä/hankkimalla. Käyttäjiltä perittävien maksujen tarkistaminen käyväälle tasolle. Jääajan myynnin/käytön tehostaminen yhteistyössä Liikuntapalvelukeskuksen kanssa.						

### KONSERNIJAOSTON SEURAAMAT TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT

	TP 2014	TP 2015	Ennuste 2016	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
<b>Toiminnalliset tavoitteet</b>							
HK Areenan käyttöaste (yleisötapahtumapäivät: jääkiekko/muut tapahtumat)	97 / 20	57 / 22	61 / 9	60 / 20	60 / 22	60 / 24	60 / 24
Kupittaaan jäähallin käyttöaste (yleisötapahtumapäivät: jääkiekko/muut tapahtumat)		35 / 11	36 / 16	36 / 22	35 / 22	35 / 16	35 / 20
HK Areenan asiakastyytyväisyys (vuodesta 2016 alkaen mittaus jatkuvana prosessina asteikolla 1-5) (*)	1 / 8,2	1 / 8,5	3	3,5	3,7	3,9	4

## KIINTEISTÖ OY TURUN MONITOIMIHALLI

	TP 2014	TP 2015	Ennuste 2016	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
<b>Toiminnan laajuus ja tulos</b>							
Liikevaihto (1.000 €)	3.932	4.290	4.300	4.433	4.596	4.765	4.942
Vastikkeiden % osuus liikevaihdosta	53,2	51,8	54,5	52,8	52,2	51,6	51
Hoito/käyttökate (1.000 €)	653	700	645	809	786	791	792
Tilikauden tulos (1.000 €)	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoinvestoinnit (1.000 €)	304	319	1757	730	300	300	300
Keskimääräinen henkilöstömäärä	-	-	13,8	13,8	13,8	13,8	13,8
<b>Vakavaraisuus</b>							
Omavaraisuusaste, %	75,1	75,4	76,8	74,5	76,3	78,2	80,2
Nettovelkaantumisaste, %	22,8	19,7	23	26	24	22	20
Korollinen vieras pääoma (1.000 €)	7.623	7.327	7.034	6.749	6.468	6.182	5.891

(\*) mittaustapa ja asteikko muuttuvat syksyllä 2016

### TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS VUODEN 2017 TALOUSARVIOON JA VUOSIEN 2018 – 2020 TALOUSSUUNNITELMAAN

Vuoden 2017 talousarvio on laadittu maltillisen kasvun odotukseen pohjautuen. Turkuhallin vuonna 2016 tehtävät investoinnit parantavat areenan palvelukonseptia ja mahdollistavat liikevaihdon kasvua uusien tuotteiden ja laadukkaamman käyttäjäkokemuksen myötä. Käyttöasteen nostamiseksi erityisesti Turkuhallissa painotus uusasiakashankin-

taan. Pääkäyttäjien mahdollinen urheilullinen menestys mahdollistaa suuremmankin liikevaihdon kasvun.

Vuonna 2016 yhtiön lainoista erääntyi 2.510.000 euroa, jotka uusittiin täysimääräisinä bullet-lainoina. Investointeja toteutetaan aiempiin talous-

suunnitelmiin verrattuna etupainotteisesti ja investointitaso laskee suunnitelmien mukaan vuodesta 2018 alkaen.

Haasteena on edelleen kustannuspaikkojen erilainen sopimus rakenne, joka Kupittaaan kustannuspaikan osalta aiheuttaa enenevässä määrin ongelmia tulorahoituksessa. Yhtiön hallitus tulee pyytämään

## KIINTEISTÖ OY TURUN MONITOIMIHALLI

---

omistajalta kannanottoa toimenpiteistä, millä yhtiöjärjestyksen vastainen tilanne saadaan ratkaistua ja nykyinen sopimusrakenne purettua.

Hallinto-oikeuden päätöksellä Kupittaaan kiinteistön kiinteistöveroperusteita on muutettu ja kohtuullistettu, oikaisunhakuprosessi jatkuu kuitenkin vielä Artukaisten kiinteistön osalta sekä muuttuneiden

ikävähennysten osalta molemmissa kiinteistöissä. Kiinteistöveroperusteiden lopullinen määräytyminen vaikuttaa vuokran ja yhtiövastikkeen väliseen erotukseen tulevana vuosina.

---