

Konsernin kiinteistöselvitys

Raportti Kotkan kaupungille

19.9.2025 Finwise Advisors Oy

Päivitetty 23.9.2025

Sisältö

1. Yhteenvedo ja johtopäätökset
2. Konsernin kiinteistöomaisuuden kuvaus
3. Omistamisen ja hallinnan vaihtoehtoiset mallit
4. Kiinteistöjen talousennusteet

Liitteet

1. Yhteenveto ja johtopäätökset

Suosituks

- 1. Nykyistä palveluverkkoa tulee supistaa, kun kaupunki toteuttaa uudisinvestointeja ja väkiluku laskee.**
Kaupungin kiinteistökustannukset kasvavat 2,6 milj. euroa vuosina 2025-2028. Esimerkiksi koulu- ja varhaiskasvatusverkon tilatehokkuuden sopeuttaminen vuoden 2024 tasolle edellyttää noin kolmesta keskikokoisesta koulusta ja kahdesta keskikokoisesta päiväkodista luopumista vuoteen 2030 mennessä. Tehostamistarve koskee myös muuta palveluverkkoa, kuten liikuntapaikkoja ja hallinnon toimitiloja.
- 2. Keskitetään kaupungin käyttämät kiinteistöt kaupungin suoraan omistukseen** (esim. JuKin omistamat Vellamo, Satama Areena ja Karhuvuoren koulu). Siirrot tytäryhtiöstä kaupungille ovat varainsiirtoverosta vapaita. Kiinteistöjen siirto JuKi:sta parantaa yhtiön tulosta +0,3 milj. euroa mutta heikentää rahavirtaa -1,1 milj. euroa. Vaikutukset kaupungille ovat päinvastaiset; siirto heikentää kaupungin tulosta mutta parantaa rahavirtaa.
- 3. JuKi jää omistamaan nykyisiä markkinoille vuokrattavia kiinteistöjä, ja yhtiöön järjestellään vapaille markkinoille vuokrattavat ja kaupunkikonsernin omistuksessa kehitettävät kiinteistöt.** Mahdollinen yhtiön tarvitsema tuki kaupungilta on tällöin avointa ja näyttää markkinaehtoisien toiminnan tehostustarpeen. Kaupunki voi myydä tukipalveluita markkinaehtoiselle tytäryhtiölle markkinahintaan.
- 4. Muiden tytäryhtiöiden kuin JuKin kiinteistöjen uudelleenjärjestelyitä emme näe tarpeelliseksi.** Kiinteistöjen siirrosta kaupungilta yhtiöön tai yhtiöstä toiseen aiheutuu varainsiirtovero. Suosittelemme luopumaan kaupungin ydintoiminnan ulkopuolisista kiinteistöistä lähtökohtaisesti myymällä tai purkamalla.

Työn tausta ja tarkoitus

Kotkan kaupungin kiinteistöomaisuuden hallinnan nykytilanne on hajautunut ja kaupunki on tunnistanut omistamansa kiinteistömassan taloudellista tehostamistarvetta. Kaupunkikonserni omistaa Kotkan alueella yhteensä n. 630 000 m² tiloja, joiden tasearvo on n. 460 milj. euroa. Näistä kaupunki omistaa suoraan noin 40 % (280 000 m²) ja kaupungin tytäryhtiöt loput (350 000 m²). Merkittävä osa kiinteistöistä on korjausvelan rasittamia, mikä heikentää kaupungin taloutta.

Finwise on laatinut selvityksen kaupungin ja sen tärkeimpien tytäryhtiöiden kiinteistökannasta salkutustietojen, tilapalveluiden haastattelujen ja konserniyhtiöiden teknisten tietojen perusteella. Selvityksen tavoitteena on tunnistaa toiminnallisesti ja taloudellisesti tehokkaimmat tavat kiinteistökannan hallintaan pitkällä aikavälillä.

Selvityksessä on tarkasteltu kaupunkikonsernin kiinteistöjen kolmea mahdollista järjestelyrakennetta:

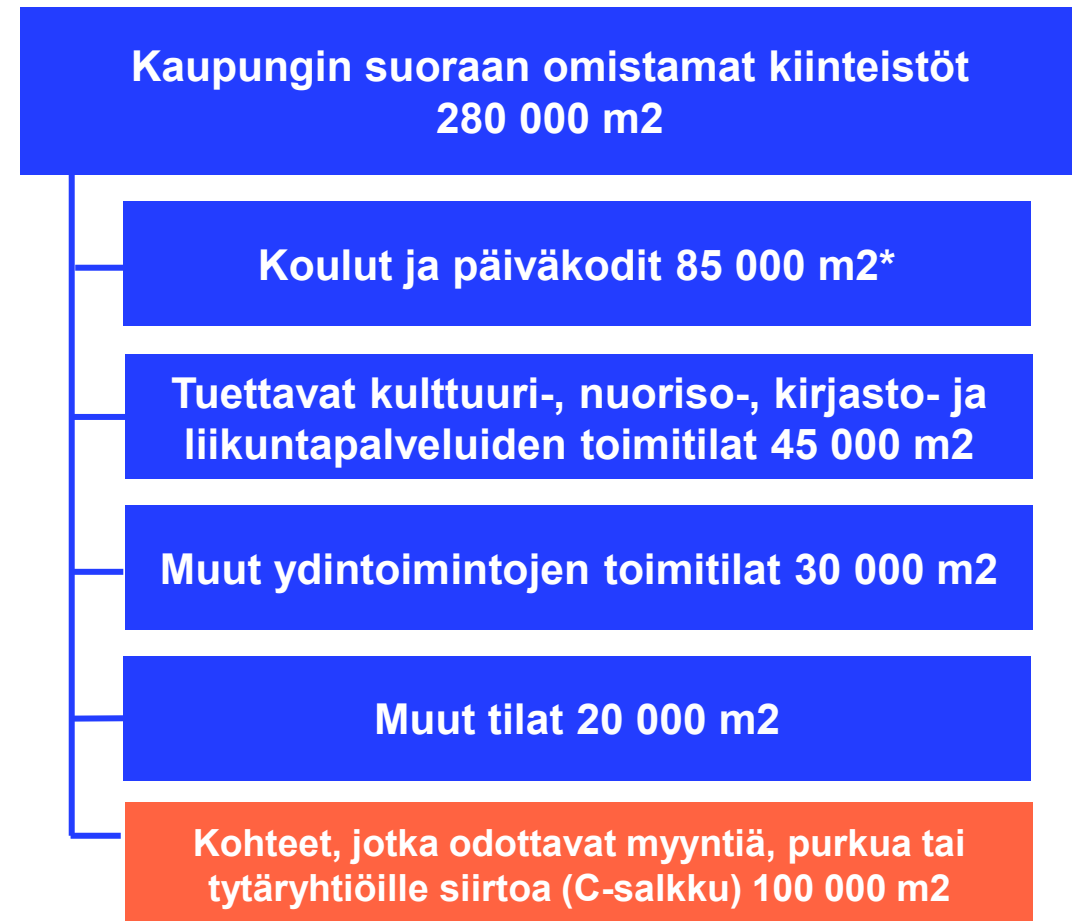
1. **VE1: Kiinteistöjen nykyinen järjestelymalli.**
2. **VE2: Kaupunkikonsernin kiinteistöjen tavoiteltu järjestelymalli,** jossa kiinteistöt järjestellään emoyhtiöön ja tytäryhtiöihin niiden toiminnan, pääasiallisten käyttäjien ja käyttötarkoitusten mukaisesti.
3. **VE3: Kevennetty, varainsiirtovero minimoiva malli kiinteistöjen hallinnalle,** jossa toteutetaan toiminnallisesti mahdollisimman pitkälle järjestelty kiinteistöjen hallintarakenne mahdollisimman pienillä järjestelykustannuksilla (tytäryhtiöihin siirroista aiheutuu varainsiirtovero pois lukien hyvinvointialueen käyttämien sote- ja pela-kiinteistöjen apporttisiirrot).

Kaupungin suorat kiinteistöomistukset

Kotkan kaupunki omistaa suoraan 150 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on n. 280 000 m² ja tasearvo n. 130 milj. euroa (2023)*.

- Ydintoiminnan koulut ja päiväkodit käsittävät 30 % kaupungin rakennuskannan pinta-alasta ja 65 % tasearvosta.
- Tällä hetkellä noin 30 kohdetta ja osakehuoneistoja 20 eri taloyhtiössä vuokrataan pääasiallisesti kaupunkikonsernin ulkopuolelle (ei kaupungin ydintoimintaa).

Kaupunki on päättänyt luopua 100 000 m², toimitiloista. Luovuttavien kohteiden tasearvo oli v. 2023 lopussa n. 11 milj. euroa (8 % kaikista kiinteistöistä), eikä niihin lähtökohtaisesti investoida, ellei käytettävyys sitä vaadi.



**vuosina 2024-2025 valmistuneille /kaupungille siirtyneille kohteille on käytetty valmistumis- tai siirtohetken tasearvoja.*

Tytäryhtiöiden suorat kiinteistöomistukset

Kaupungin tytäryhtiöt omistavat Kotkassa 206 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu pinta ala oli v. 2023 lopussa n. 350 000 m² ja tasearvo n. 300 milj. euroa.

- Kaupunki omistaa kiinteistöjä hallinnoivista tytäryhtiöistä 100 %:sti Kotkan Julkiset kiinteistöt, Sunilan Kantolan, Kotkan Energian ja Kotkan Asunnot. Lopuissa keskeisissä yhtiöissä (mm. Cursor, Kymenlaakson kampuskiinteistöt ja Ekami) on muita omistajia, mikä hankaloittaa rakennejärjestelyjen tekemistä.

Tytäryhtiöistä erityisesti Kotkan Julkiset kiinteistöt Oy:n toiminta on ollut kannattamatonta ja omistuksessa on sekä kaupungin käyttämiä että ulkopuolisille markkinoille vuokrattavia kiinteistöjä. Tällä hetkellä yhtiön merkittävimmät kohteet Karhuvuoren koulu, Konserttitalo, Merikeskus Vellamo ja Satama Areena on vuokrattu kaupunkikonsernin sisäisesti ja ne käsittävät 75 % yhtiön vuokratuotoista.

Tytäryhtiöiden omistamat kiinteistöt 350 000 m²

JuKi Oy 70 000 m²

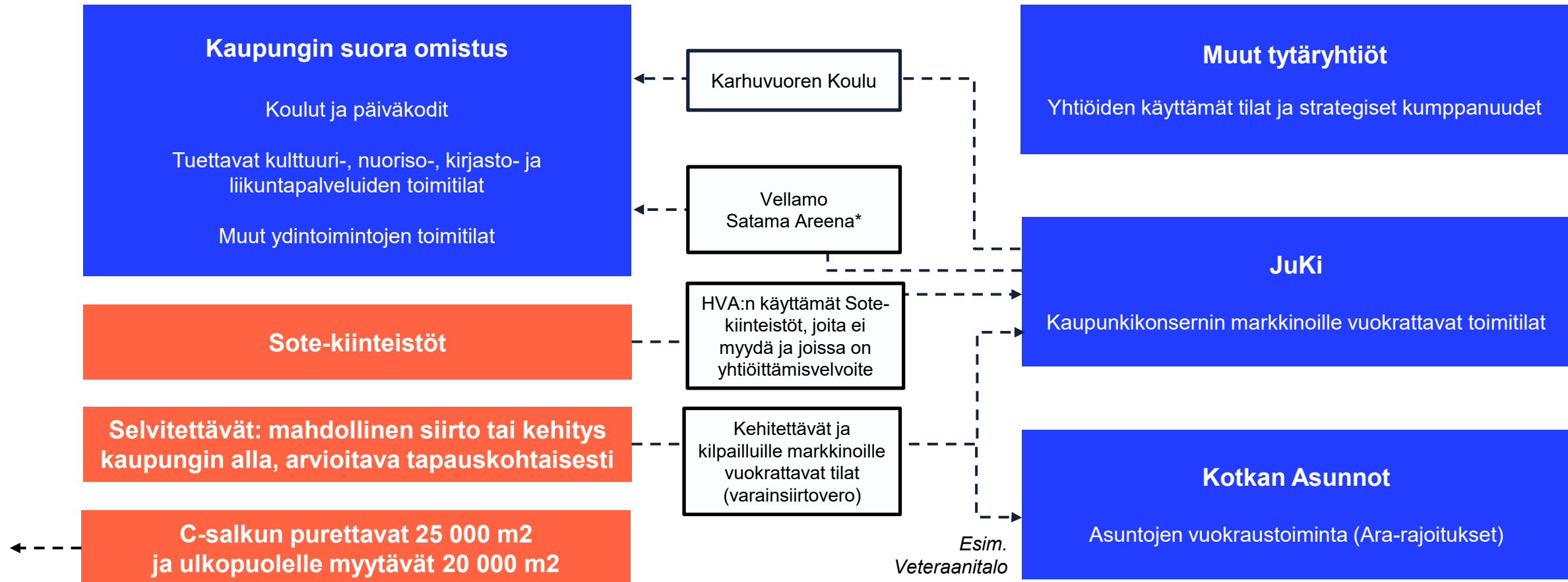
**Kotkan Asunnot Oy
130 000 m²**

Cursor Oy 30 000 m²

Muut tytäryhtiöt 120 000 m²

Muut tytäryhtiöt, jotka omistavat kiinteistöjä oman toimintansa tuottamiseen, sekä strategiset kumppanuudet

Suositteltu järjestelymalli kiinteistöjen omistukselle ja hallinnalle



*Kaupunki on tukenut Satama Areenaa vuokraavaa tapahtumakeskusta ja toiminnan on katsottu liittyvän kunnan toimialaan (kulttuurin saatavuuden ja tapahtumatuotannon edistäminen). Ennen siirtoa on kuitenkin varmistettava, ettei siirto riko kuntalain mukaista yhtiöittämisvelvoitetta.

Kaupungin luovuttavat kiinteistöt (C-salkku) on kuvattu tarkemmin sivulla 92. C-salkkuun sisältyy kokonaisuudessaan n. 100 000 m2 tilaa, joista 25 000 m2 on purettavia, 20 000 m2 myytäviä ja loput selvitettäviä (purku / myynti / siirto tytäryhtiöille)

Koulu- ja varhaiskasvatusverkon tehostamistarpeet

Kaupunki on laatinut varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkon selvityksen 2023, jonka mukaan tilatehokkuus heikkenee ilman uudistuksia tilajärjestelyihin:

- Kunnallisen varhaiskasvatuksen palvelutarve on arvioitu laskevan 138 hoitopaikalla ja perusopetuksen oppilasmäärän 867 oppilaalla lukuvuosien 2024-2025 ja 2029-2030 välillä. Ilman palveluverkon supistamista koulu- ja varhaiskasvatusverkon tilatehokkuus heikkenee.

Ilman toimenpiteitä vuosien 2024-2030 välillä varhaiskasvatusverkon tilatehokkuus heikkenee 10 % ja kouluverkon 28 %, kun tilatehokkuuden mittarina käytetään pinta-alaa per lapsi tai oppilas.

- Kaupungilla on pidettävien kiinteistöjen salkussa yhteensä 6 490 m² päiväkotitiloja ja 33 589 m² koulutiloja (yhteensä 40 079 m²), joiden tarvetta on suositeltu arvioitavan palveluverkkoselvityksessä 2020-luvun aikana tai joissa kaupunki on jo aloittanut tarkastelun (esim. Karhulan alueen palveluverkkotarkastelu). Uusi Karhulan koulukeskus valmistuu 2027 ja palveluverkon tilatehokkuuden varmistaminen edellyttää päätöksiä jo lähivuosina.

Koulu- ja varhaiskasvatusverkon tilatehokkuuden sopeuttaminen vuoden 2024 tasolle edellyttää noin kolmesta keskikokoisesta koulusta ja kahdesta keskikokoisesta päiväkodista luopumista vuoteen 2030 mennessä.

Yllä esitetty arvio on karkea ja perustuu tilojen pinta-aloihin. Suosittelemme tarkastelemaan palveluverkkoa toiminnallisuuden ja täyttöasteiden kautta, jotta varmistutaan Kotkan kaupungin palveluverkolle sopivasta tilatehokkuudesta ja ratkaisuista.

Talousennusteiden johtopäätökset

Kaupungin suunnittelemat uudis- ja korjausinvestoinnit, myynnit, purkamiset ja yhtiöittämiset nostavat kaupungin kiinteistöjen keskimääräisen kuntoluokan 71,7 prosentista 78,1 prosenttiin vuosina 2025-2028.

- **Investoinneilla ja toimenpiteillä hallitaan korjausvelkaa tehokkaasti.**

Myyntien ja purkujen kustannukset koostuvat vuosina 2025-2029 arvonalentumisista (7,4 milj. euroa) ja purkukustannuksista (2,6 milj. euroa). Myyntitulot on arvioitu olevan 10 milj. euroa, jotka kattavat kustannukset.

- **Purkukuluihin ja myyntituloihin liittyy epävarmuutta ja toimenpiteiden kokonaiskustannukset voivat vaihdella merkittävästi. Etenkin myyntitulojen toteumalla on vaikutus toimenpidevuosien tulokseen.**

Kaupungin omistamien ja käyttämien kiinteistöjen tulosvaikutus heikkenee -24,0 milj. eurosta -26,6 milj. euroon vuosina 2025-2028 (-2,6 milj. euroa).

- **Talousennuste tukee koulu- ja varhaiskasvatusverkon tehostamisen tarvetta. Palveluverkon supistamisella voidaan kattaa uudisinvestointien kustannuksia ja hyödyntää Karhulan koulukeskusinvestoinnin tuottavuuspotentiaali.**

JuKi:n omistamien ja kaupungin käyttämien kiinteistöjen siirto kaupungille parantaa JuKi:n vuosittaista tulosta arviolta +0,3 milj. euroa mutta heikentää vuosittaista rahavirtaa -1,1 milj. euroa. Syynä ovat poistoja pienemmät lainan lyhennykset.

- **Ilman kaupungin käyttämiä kiinteistöjä JuKi:n rahavirrat ovat ennusteessa vuosina 2025-2034 keskimäärin 200 tuhatta euroa ylijäämäiset. Kiinteistöjärjestelyt edellyttävät huolellista suunnittelua ja koordinointia yhtiön rahavirtojen varmistamiseksi.**

2. Konsernin kiinteistöomaisuuden kuvaus

Seuraavilla sivuilla on kuvattu kaupunkikonsernin
kiinteistökannan määrä ja käyttäjät

Kotkan kaupungin suorat kiinteistöomistukset, sis. c-salkku

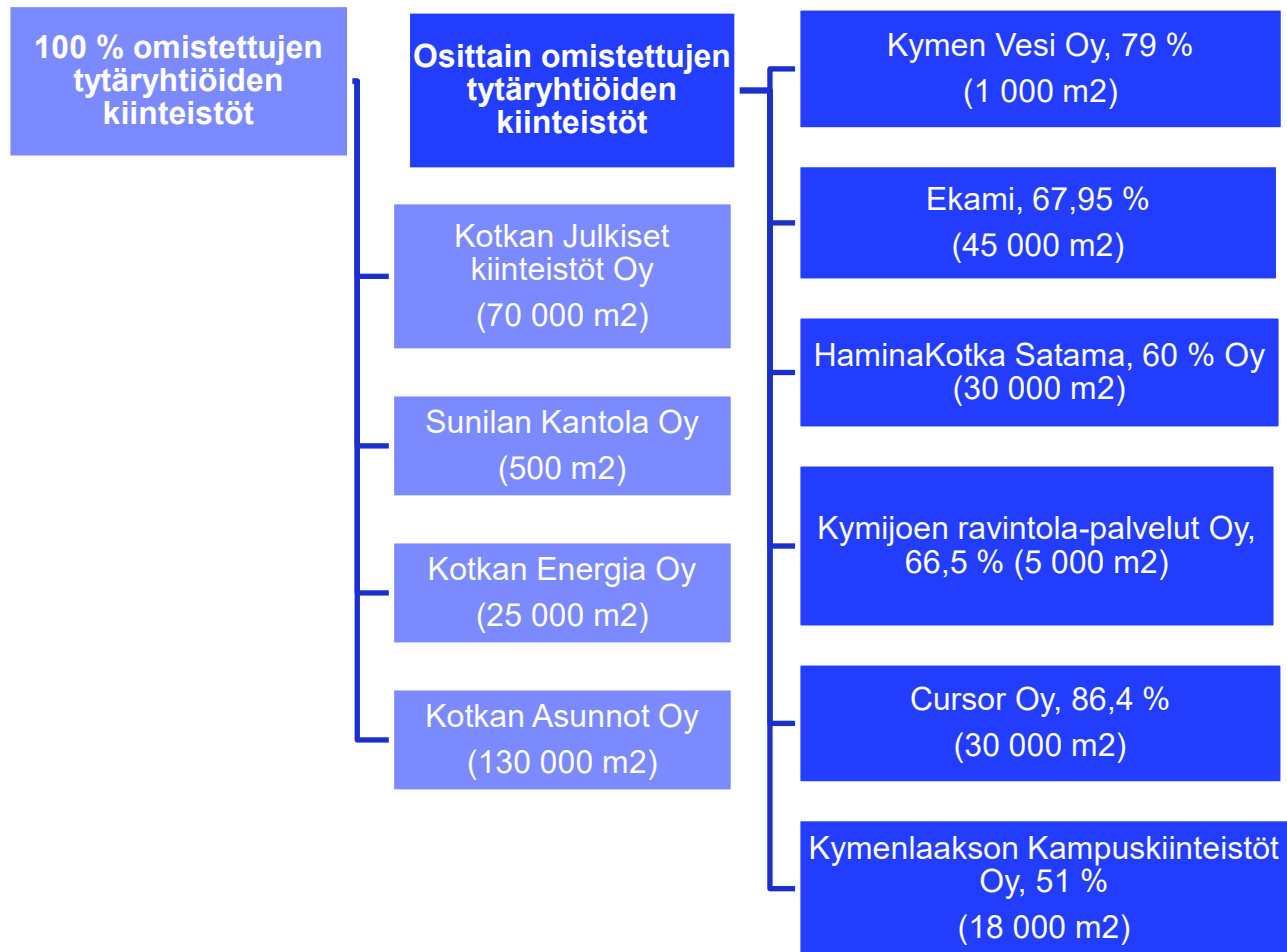


Kotkan kaupungin suorassa omistuksessa on n.150 kiinteistökokonaisuutta, joiden yhteenlaskettu tasearvo oli v. 2023 lopussa n. 130 milj. euroa (15 % kaupungin taseesta), pinta-ala n. 280 000 m2 ja ylläpitokustannukset n. 11,5 milj. euroa vuodessa. Lukuihin on lisätty kohteet, jotka ovat valmistuneet tai siirtyneet kaupungille 2024-2025 valmistumis- / siirtohetken tiedoilla.

- **Kaupunki vuokraa tytäryhtiöilleen** Maretariumin ja Teatteritalon kiinteistöjä sekä teatterin toimistoa (2,5 % kaikkien kiinteistöjen alasta; 0,4 milj. euron vuosivuokra). Lisäksi Kymen Vedelle vuokrataan Karhulan entisen jätevedenpuhdistamon huoneistoa ja varastotiloja sekä Sunilan Kantolan saunaa (käyttöoikeus). Kymenlaakson Orkesteri Oy maksaa välivuokraajana toimivalle kaupungille vuokraa JuKin omistamasta konserttitalosta (150 tuhatta euroa/v.).
- **Lisäksi kaupunki vuokraa toimitiloja konsernin ulkopuolisille, mikä ei ole kaupungin ydintoimintaa**
 - Kaupungilla on 10 sote-kiinteistöä, 8 asuinrakennusta, osakehuoneistoja 20 taloyhtiössä ja 14 muuta kiinteistöä, joita vuokrataan pääosin ulkopuolisille.
 - Erityisesti sote-tilojen kysyntä tulevaisuudessa on epävarma. Kohteita vuokrataan hyvinvointialueelle pääosin kuntayhtymältä siirtyneillä vuokrasopimuksilla (v. 2023 eteenpäin), ja niiden myytävyyden kiinteistösijoittajille vaatisi pidempiaikaisten vuokrasopimusten neuvottelemista.
 - Kaupunkikonsernin ulkopuolisten Kotkalle maksamat vuokrat olivat n. 5 milj. euroa v. 2024. Lisäksi kaupunki on välivuokraajana Museovirastolle JuKin omistamassa Vellamon kiinteistössä (1,67 milj. euroa vuodessa).
 - Hyvinvointialueen vuokraamista tiloista pelastuskeskuksen ja Toivo Pekkasen koulun vuokraus loppui vuoteen 2024 (vaikutus n. 1 milj. euroa)

Kaupungin käyttämistä toimitiloista kolme on vuokrattu konsernin ulkopuolelta: kaksi koulua ja yksi päiväkotitoimitila (leasingrahoitetut kohteet). **Kaupungin käyttämistä toimitiloista 7 on vuokrattu tytäryhtiöiltä:** Kaupunki vuokraa kokonaan tai osittain kuutta JuKi:n omistamaa kohdetta ja noin 10 % alaa Cursor Oy:n omistamasta Eagle-talojen kokonaisuudesta.

Kaupungin tytäryhtiöiden Kotkassa sijaitsevat kiinteistöt



Kotkan kaupungin tytäryhtiöt omistavat Kotkassa 206 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu tasearvo oli v. 2023 lopussa n. 300 milj. euroa, pinta-ala n. 350 000 m2 ja ylläpitokustannukset 25 milj. euroa. Luvut sisältävät v. 2023 valmistuneen Satama Areenan (huomioitu JuKin kokonaisuudessa).

Tytäryhtiöt käyttävät pääasiallisesti itse 29 kiinteistöä (20 % kokonaisalasta), muiden tytäryhtiöiden tai kaupungin käytössä on 14 kohdetta (20 % alasta) ja kaupunkikonsernin ulkopuolisten käytössä 163 kohdetta (60 % alasta).

- Ulkopuolisten käyttämistä kiinteistöistä 128 on Kotkan asuntojen omistamia ja vuokraamia asuintaloja. Asuintalojen yhteenlaskettu tasearvo on 54 milj. euroa, pinta-ala 129 000 m2 ja ylläpitokustannukset 13 milj. euroa (2024).
- Kotkan julkiset kiinteistöt Oy vuokraa Satama Areenan ja Konserttitalon kiinteistöjä muille Kotkan kaupungin omistamille tytäryhtiöille.
- Kaupunki vuokraa Kotkan julkiset kiinteistöt Oy:ltä Karhuvuoren koulua ja tiloja kuudesta muusta yhtiön omistamista rakennuksesta. Kaupunki aloittaa heinäkuussa 2025 vuokralla Cursor Oy:n Eagle-tiloissa (n. 1 500 m2 toimistotilaa).

Tytäryhtiöt vuokraavat kaupunkikonsernin ulkopuolelta 8 kohdetta

- Kotkan energia 75 000 m2 kokonaisuutta, joka sisältää öljynvarastoinnin tontin.
- Kymenlaakson Vesi Oy ja Kymen Vesi Oy yhteensä 4 kohdetta yhteensä 1700 m2 laajuudessa.

Kaupungin toimitilojen käyttötarve

Kaupunki on arvioinut tilojen käyttötarvetta ja salkuttanut kiinteistökantansa

Kaupunki on laatinut toimitiloistaan salkutuksen, jossa tilat on jaettu pidettäviin rakennuksiin (A), kehitettäviin rakennuksiin (B), realisoitaviin/luovuttaviin rakennuksiin (C) ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviin rakennuksiin (D). Selvityksen tulevaisuuden tilatarpeiden arviointi ja kohteista luopumisten talousvaikutusten arviointi on perustettu kohteiden C-salkun realisoitavien kohteiden listaukseen ja keskusteluihin kaupungin teknisten palveluiden henkilöstön kanssa.

A-salkku: Pidettävät / Tärkeät rakennukset

Kaupungin ydintoiminnan kiinteistöjä, joiden kunnossapitoon investoidaan

155 000 m² (55 %)
Tasearvo 112 milj. euroa

B-salkku: kehitettävät rakennukset

Omistaminen on tarpeellista tällä hetkellä, mutta luopuminen mahdollista jatkossa

21 000 m² (8 %)
Tasearvo 6 milj. euroa

C-salkku: realisoitavat rakennukset

Kohteisiin ei investoida ja ne odottavat myyntiä, purkua tai tytäryhtiöille siirtoa.

100 000 m² (35 %)
Tasearvo 11 milj. euroa

D-salkku: kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset

Omistaminen on yhteiskunnallisesti tärkeää

4 000 m² (2 %)
Tasearvo 1 milj. euroa

Kaupungin kohdesalkutuksen luovuttavat toimitilat (C-salkku)

Purettavat kohteet	Lisätieto
Koivulan koulu	Purettu 2025
Hakalan koulu	Purettu 2025
Metsolan kentän asuinrakennus	Purkuohjelma 2026 tai 2027
Helilän koulu	Purkuohjelma 2026 tai 2027
Metsäkulman päiväkot	Purkuohjelma 2026 tai 2027
Metsolan lastentalo	Purkutyö 2025
Laivurinkatu 9, petanquehalli	Purkuohjelma 2026 tai 2027
Kodintalo	2020-luvun loppu
Huoltorakennus	2020-luvun loppu
Toivo Pekkasen koulu	Käyttötarve toistaiseksi. Purku 2020-luvun lopulla
Satamakatu 3	vapautuu asuntotontiksi purun jälkeen
Satamavarasto E 12	Myöhemmin
Rauhalan koulu	Myöhemmin
Kangaskatu 2 varasto	Myöhemmin

Epävarmat / haastavat kohteet	Lisätieto
Karhulan mielenterveyskeskus	Tyhjillään
Metsolan Kampus	
Karhulan työväennäyttämö	
Mylly	Myynti / kehitys vaatii kaavamuutoksen
Kuntala	Strategiatyö käynnissä
Muistojen talo	Myynti / kehitys vaatii kaavamuutoksen
Otsolan nuorisotalo	Myynti / Purku
Karhulan puukoulu	Peruskorjaustarve
Leirialueet	Tuettua toimintaa
Hovisaaren koulu	

Myytävät kohteet	Lisätieto
Asuinrakennukset	Ajurinkatu 10, Papinkatu 10
Karhulan ja Tavastilan kirjastot	
Metsolan koulu	2025
Tiutisen koulu	2025
Santalalahden leirintäalue	
Kotkansaaren sivupaloasema	
Mussalokoti	
Osakehuoneistot (pl. Ahtaajakatu, Pankkitalo, Keskuskatu 13, Meriportti)	

Muut luovuttavat / Muutokset	Lisätieto
Hovinsaaren päiväkot	Vuokraus päätynyt 2025
Jylpyn koulukiinteistö	Purku/ myynti /siirto JuKiin
Sudenkadun paanutalot	Siirto Kotkan asunnot / muu luopuminen
Karhunkulman päiväkeskus	Myynti tai JuKiin, jos tehdään uudet sopimukset
Karhuvuorikoti	Myynti tai JuKiin, jos tehdään uudet sopimukset
Pelastuskeskus	Myynti tai JuKiin, jos saadaan vuokrattua
Kotkansaaren Sairaala (Tyhjillään)	JuKi, jos kehitetään uusi käyttötarkoitus
Metsolan kampus (ent. XAMK)	
Taimelan lastenkoti, Villa Jensen, Koivulakoti	Myynti tai JuKiin, jos vuokrataan jatkossa
Laivurinkatu 10 toimisto	
Toivo Pekkasen koulu	Sisäilmaongelma, ei käytössä pl. liikuntasali
Puistotie 22-24	Vuokrataan yrityksille 2028 asti (Kehitettävä)
Merikatu 1, Merikatu 3	Mahdollinen siirto JuKille (vuokraus markkinoille)
Rahatoimisto	Mahdollinen siirto JuKille (vuokraus markkinoille)
KOY Keskuskatu 7	Mahdollinen siirto Cursorille
Karhulan koulut	Palveluverkkoselvitys

Jaottelu perustuu kaupungin laatimaan salkutukseen ja keskusteluihin kaupungin teknisten palveluiden kanssa. Sivulla 92 on eritelty tarkemmin, miten kohteita on käsitelty talouden ennusteissa.

A-salkussa on kouluja ja päiväkoteja joiden tarvetta on arvioitava lähivuosina

- **Kaupunki on laatinut palveluverkkoselvityksen perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen tilakannasta (päivätty 2.5.2023).**
 - Kunnallisen varhaiskasvatuksen palvelutarve on arvioitu laskevan 240 hoitopaikalla ja perusopetuksen oppilasmäärän 875 oppilaalla 2022-2028.
 - Palveluverkkoselvityksessä ei ole arvioitu päiväkotien tai koulujen kapasiteettia, eikä selvityksen perusteella selviä päiväkotien tai koulujen nykyinen täyttöaste tai sen kehitys.
 - Päiväkotien osalta on maininta, että paikat ovat ”tarkasteluhetkellä hyvin käytössä”.
 - Palveluverkkoselvityksessä on esitetty toimenpide-ehdotuksena lista päiväkodeista ja kouluista, joiden tarvetta on harkittava. Kaupunki on siirtänyt osan ehdotetuista päiväkodeista ja kouluista C-salkkuun. Kaupungilla on vielä A-salkussa kohteita, joiden tarvetta on suositeltu arvioitavan. Kaupungin palveluverkossa on siten tunnistettu kehityspotentiaalia lähivuosille.
- **Seuraavat päiväkotikohteet ovat A-salkussa (pidettävät) ja niihin on esitetty palveluverkkoselvityksessä toimenpide-ehdotuksena tarpeen arviointi ja mahdollinen luopuminen tulevaisuudessa:**
 - Lankilan, Rauhalan, Tavastilan, Velhon, Helilän, Korkeakosken ja Käpylän päiväkodit
- **Seuraavien koulujen tarve tulee vastaavasti lähivuosina ensisijaisesti arvioitavaksi:**
 - Aittakorven, Hovinsaaren, Haukkavuoren, Langinkosken ja Tavastilan koulut (palveluverkkoselvitys)
 - Huom! Kaupungilla on tekeillä Karhulan alueen palveluverkkotarkastelu johon kuuluvat Otsolan, Kyminkartanon ja Tavastilan koulut.
- **A-salkussa on yhteensä 6 490 m² päiväkotitiloja ja 33 589 m² koulutiloja (yhteensä 40 079 m²), joiden tarvetta on arvioitava 2020-luvun aikana.**

Koulu- ja päiväkotiverkon tilatehokkuus heikkenee ilman toimenpiteitä

Varhaiskasvatus	2024-2025	2029-2030	Muutos
Lapsia	1 490	1 353	-138
Pinta-ala, päiväkodit	18 088	18 088	0
m ² / lapsi	12,1	13,4	+1,2

Perusopetus	2024-2025	2029-2030	Muutos
Oppilaita	4 152	3 285	-867
Pinta-ala, koulut	74 287	74 952	+665
m ² / oppilas	17,9	22,8	+4,9

- Vasemmalla esitetyssä taulukossa on verrattu kaupungin palveluverkkosuunnitelmassa arvioidut palvelutarpeen muutokset tilojen pinta-alan muutoksiin.
 - Päiväkodit ja koulut, jotka eivät ole käytössä v. 2025, on jätetty laskennan ulkopuolelle.
 - Kouluverkon tarkastelussa on huomioitu Karhulan koulun uudis- / laajennusosan valmistuminen sekä Helilän koulun ja opintokeskus Karhun tilojen poistuminen kouluverkosta.
- Ilman muutoksia palveluverkkoon tilatehokkuus heikkenee lukuvuosien 2024-2025 ja 2029-2030 välillä:
 - Päiväkotien tilamäärä kasvaa 1,2 m² per lapsi ja tilatehokkuus heikkenee 10 %.
 - Koulujen tilamäärä kasvaa 4,9 m² per oppilas ja tilatehokkuus heikkenee 28 %.
- Kouluverkon tilatehokkuus 17,9 brm² per oppilas lukuvuodelle 2029-2030 saavutetaan luopumalla noin 3,5 keskikokoisesta koulusta. Päiväkotiverkossa 12,1 brm² per lapsi tilatehokkuus lukuvuodelle 2029-2030 saavutetaan luopumalla noin 2 keskikokoisesta päiväkodista.**

**Koulu- ja varhaiskasvatusverkon
tilatehokkuuden sopeuttaminen vuoden 2024
tasolle edellyttää noin kolmesta
keskikokoisesta koulusta ja kahdesta
keskikokoisesta päiväkodista luopumista
vuoteen 2030 mennessä.**

Sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämisvelvoite

Sote-uudistuksesta alkaen kunnat kilpailevat hyvinvointialueen vuokrasopimuksista yksityisten kiinteistösijoittajien kanssa, kun sote- ja pelastustoiminta ei kuulu enää kaupungin perustehtäviin. Tästä syystä vuokraustoiminta tulee lähtökohtaisesti yhtiöittää kuntalain 126 § mukaisesti silloin, kun vuokratut kohteet ovat pääasiallisesti hyvinvointialueen käyttämiä. Vaihtoehtoisesti kiinteistöt voidaan myydä kaupunkikonsernin ulkopuolelle.

Kunnat vuokraavat sote-siirtymäkaudella kiinteistöjään hyvinvointialueelle pääsääntöisesti lakisääteisillä vuokrasopimuksilla, jotka päättyvät vuoteen 2025. **Kotkan kaupunki vuokraa tästä poiketen kaupungin taseessa olevia sote- ja pelastuskiinteistöjä vuokrasopimuksilla, jotka ovat siirtyneet kuntayhtymältä suoraan Kymenlaakson hyvinvointialueelle. Vuokraustoimintaa voidaan jatkaa nykyiseen tapaan siirtyneillä sopimuksilla kaupungin alaisuudesta, mutta kohteet tulee yhtiöittää siitä alkaen, kun siirtyneiden sopimusten tilalle tehdään uudet.** Kotkansaaren paloasemaa lukuun ottamatta kaupungin omistamien kohteiden vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa lyhyellä irtisanomisajalla. Karhulan sairaalan kokonaisuus on myyty hyvinvointialueelle vuonna 2022.

Kaupungin tulee tehdä linjaus sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämisestä (jatketaanko vuokrausta siirtyneillä sopimuksilla, myydäänkö kiinteistöt, vai neuvotellaanko uudet sopimukset ja yhtiöitetään tai myydään kiinteistöt tämän jälkeen). Aikataulullisesti siirtyneiden sopimusten jatkaminen antaa kaupungille liikkumavaraa mahdollisten uusien sopimusten neuvottelulle ja yhtiöittämisen järjestämiselle.

Kaupungin omistuksessa olevat sote- ja pelastuskohteet

	Tasearvo 31.12.2023	Ulkoiset vuokrat	Ylläpito- kulut	Sidotun po:n korko (3 %)	Poistot	Erillistulos
Hyvinvointialueen käyttämät sote- ja pela-kohteet:						
Karhuvuorikoti	1 125 498	776 036	272 380	33 765	87 046	382 846
Koivulan lastenkoti	80 620	57 760	55 133	2 419	9 334	-9 126
Villa Jensen lastenkoti ja turvakoti	251 004	193 029	29 466	7 530	45 783	110 249
Kotkansaaren sivupaloasema	2 620 481	437 939	80 529	78 614	77 644	201 151
Öljyntorjuntavarasto	259 991	117 613	7 243	7 800	13 000	89 571
Muut sote- ja pela-kohteet:						
Pelastuskeskus (pela-käyttö loppuu 2025)	87 420	908 872 (2024 asti)	347 468	2 600	20 403	538 401
Toivo Pekkasen koulu (sote-käyttö loppuu 2025)	1 101 002	653 318 (2024 asti)	234 514	33 000	68 003	317 801
Karhunkulman päiväkeskus	636 371	-	37 135	19 091	74 140	
Taimelan lastenkoti	39 323	44 913	1 156	1 180	10 825	32 932
Karhulan mielenterveyskeskus	-	-	802		-	
Kotkansaaren sairaala	-	-	211 724		-	
Koivulakoti	302 708	-	58 935	9 081	35 674	

- Pääsääntöisesti sote- ja pela-kohteiden vuokraneuvotteluja mahdollisten pidempien sopimusten saamiseksi voidaan edistää rauhassa, sillä hva:lle siirtyneitä sopimuksia koskettaa yhtiöittämisvelvoite vasta uusien sopimusten astuessa voimaan. Taimelan lastenkotia vuokrataan yksityiselle toimijalle ja sitä koskettaa yhtiöittämisvelvoite. Pelastuskeskusta ja Toivo Pekkasen koulua on vuokrattu sote-käyttöön vielä vuonna 2024. Vuodesta 2025 eteenpäin kohteiden käyttö loppuu. Kohteiden kustannuksiin sisältyy ulkoisia vuokratulujia (Pelastuskeskus 144 tuhatta ja Toivo Pekkasen koulu 234 tuhatta v. 2024 ja 37 tuhatta v. 2025).
- Kotkansaaren paloasema on nykyisellään myytävissä, sillä siinä on pitkä 25 vuoden vuokrasopimus. Muiden kohteiden siirtyneet vuokrasopimukset ovat lyhytaikaisia, mistä syystä niille ei todennäköisesti löydy ostajaa tai kauppahinta jää kaupungin kannalta alhaiseksi.** Myynti edellyttää pidempien vuokrasopimusten neuvottelemista. Kotkansaaren paloaseman ja Öljyntorjuntavaraston investointeihin on saatu avustuksia, joten niiden mahdollinen palautusvelvollisuus tulee tarkastaa ennen mahdollisia myyntejä.
- Hyvinvointialueen käyttämien sote- ja pela-kohteiden siirrolle tytäryhtiöön voidaan hyödyntää varainsiirtoverovapautta apportilla v. 2030 saakka.**

Kaupungin muut ulkopuolisille vuokratut kohteet (2024)

- Sisältää kohteet, joita suurelta osin vuokrataan kaupunkikonsernin ulkopuolisille (Ei kaupungin ydintoimintaa). Ulosvuokratun osuuden kustannukset on jaettu kohteille ulkoisten ja sisäisten vuokrien suhteessa ja kustannuspaikoille pinta-alojen suhteessa. Listaus ei sisällä asuinrakennuksia, joiden tarkemmat taloustiedot eivät ole olleet selvityksessä käytössä. Asuinrakennusten vaikutus kokonaisuuteen on pieni ja osa asunnoista on kaupungin omistuksessa tonttien uudelleenkäytön näkökulmasta.

Kohde	Ulkoinen vuokra 2024	Ulkoisen käytön osuus	Poistot	Sidotun po:n korko (3 %)	Ylläpitokulut	Ulkoisen vuokrauksen erillistulos
Mylly	57 351	100 %	12 377	1 356	13 643	29 976
Muistojen talo	2 653	100 %	0	0	3 223	-569
Rahatoimisto	72 000	90 %	34 052	6 659	31 758	6 555
Merikatu 1	82 553	37 %	19 901	2 638	17 265	67 688
Merikatu 3	17 625	100 %	1 560	328	21 407	-5 670
Laivurinkatu 7	53 618	60 %	30 467	3 171	35 796	11 044
Huoltorakennus, Puolanlaituri	4 610	33 %	679	59	6 407	2 264
Satamavarasto E 12	210 163	100 %	0	0	64 658	145 506
Satamavarasto I 13	161 294	100 %	0	0	5 724	155 571
Satamavarasto I 4	160 865	69 %	0	0	39 555	133 540
Jylpyn koulukiinteistö	62 077	130 %	20 386	1 089	19 773	48 632
Puistotie 22-24	369 426	100 %	9 390	1 127	320 491	38 419
Osakehuoneistot KOY Keskuskatu 7	91 880	100 %	0	20 804	30 041	41 036
Osakehuoneistot (1*)	53 659	100 %	0	10 469	103 339	-60 149
Osakehuoneistot (2*)	201 139	50 %	0	16 280	201 313	-16 454
Osakehuoneisto As Oy Helilänvalli (Päiväsairaala)	91 203	100 %	0	8 073	24 782	58 349

1* Osakehuoneistot As Oy Sataman Valot, As Oy Ruusunmaankatu 7, As Oy tyttökurre, As Oy Vesitorninrinne, As Oy Karhunkierros, As Oy Vaarinkallio, As Oy Kotkan Kapteeninkatu 6

2* Osakehuoneistot KOY Meritorni, Vesivallinaukio 3, As Oy Karhulan Sammonkatu 4 ja As Oy Turantie 5

3. Omistamisen ja hallinnan vaihtoehtoiset mallit

- Kaupungin kilpailluilla markkinoilla toimimisen ja tytäryhtiöiden tukemisen lainsäädännölliset edellytykset
- Tytäryhtiöiden kiinteistöjen järjestelyvaihtoehdot
- Kaupunkikonsernin kiinteistökannan rakennevaihtoehdot

Kiinteistökannan järjestelyjen keskeisimmät tavoitteet ovat

1) Kaupungin ydintoimintoja palvelevien kiinteistöjen keskittäminen kaupungin suoraan omistukseen

- Kaupungin kannattaa siirtää ainakin Karhuvuoren koulu JuKista kaupungin suoraan omistukseen, sillä kiinteistö palvelee kaupungin peruspalveluntuotantoa, muut kaupunkikonsernin omistamat koulut ja päiväkodit hallinnoidaan kaupungin suorassa omistuksessa ja tukipalveluiden koulu- ja päiväkotiverkkoon on yksiselitteisempää, kun kaikilla kiinteistöillä on sama omistaja. Koulun siirtämisestä ei aiheudu varainsiirtoverokustannusta, sillä vastaanottava kaupunki on vapautettu varainsiirtoveron maksusta.
- Kaupungin peruspalvelua tukevat kiinteistöt kannattaa jatkossakin rakentaa / ostaa suoraan kaupungin taseeseen.

2) Läpinäkyvyys tytäryhtiöiden omistamien kiinteistöjen tukemisessa: Markkinaehtoiset kiinteistöt tulee erotella omaksi kokonaisuudekseen (Erityisesti JuKi)

- JuKin omistamat Merikeskus Vellamo, Konserttitalo ja Satama Areena ovat kaupungin / kaupunkikonsernin kokonaan tai osittain vuokraamia kohteita. Kaupungin tulee vuokrata kohteita markkinaehtoisesti ja kohdentaa mahdollinen tuki läpinäkyvästi valtiontukilainsäädännön puitteissa (De minimis –tuki on enintään 300 tuhatta euroa 3 vuoden aikana), jos kohteiden vuokrausta jatketaan yhtiömuodossa.
- JuKin järjestelyvaihtoehtoina on siirtää kaupunkikonsernin käyttämät kiinteistöt kaupungin suoraan alaisuuteen, tai jatkaa niiden hallinnointia yhtiömuodossa, jolloin Juki on kannattaisi jakaa kahteen, markkinaehtoiseen ja kaupungin käyttämien kiinteistöjen yhtiöön. Tällöin nähdään avoimesti, ettei tuella epäsuorasti tueta markkinakiinteistöjen käyttäjiä. Jakautuminen voidaan lähtökohtaisesti toteuttaa varainsiirtoveroneutraalisti.
- Vastaavasti kaupungin ei kannata omistaa markkinoille vuokrattavia kiinteistöjä (kuntalain yhtiöittämisvelvoite ja riskit toiminnan kannattavuudesta).

3) Tehdä ainoastaan toiminnallisesti ja taloudellisesti tarkoituksenmukaisia siirtoja tytäryhtiöihin tai niiden välillä

- Kaupungin kannattaa lähtökohtaisesti välttää ylimääräisiä kiinteistöjärjestelyjä, joissa konserniyhtiöt ovat vastaanottajina, sillä järjestelyistä seuraa varainsiirtovero. Kiinteistöjen hallintarakenteen kehittämiseksi suositellaan kaupungin ydintoiminnan kiinteistöjen keskittämistä kaupungin suoraan omistukseen ja markkinoille vuokrattavista kiinteistöistä luopumista ensisijaisesti purkamalla tai myymällä. Peruspalveluntuotannon kiinteistöjen yhtiöittäminen ei ole tarkoituksenmukaista.

Järjestelyjen reunaehdot

1. Kuntalaki ja EU:n valtiontukisäädökset asettavat rajoituksia kiinteistöjen hallinnalle

- Toiminta on yhtiötettävä, jos kiinteistöjä vuokrataan kilpailutilanteessa markkinoilla (Kuntalaki 126 §).
 - Markkinaehtoisuus rahoituksessa: Kaupungin tytäryhtiölleen myöntämille lainoille, takauksille ja tuottamille palveluille on asetettava käypä markkinahinta (korko, takausprovisio, vuokra), jotta toimintaa ei katsota kielletyksi valtiontueksi.
 - **Kaupunki voi myydä tukipalveluita tytäryhtiölleen, kun yhtiön toiminnan luonne on kaupallinen. Vuokraustoiminta katsotaan kaupalliseksi, kun kaupunki maksaa käyttämistään tytäryhtiön tiloista kohtuullista markkinahintaa (ei ylihintaa).**
- Rajoitteet koskevat erityisesti kaupungin markkinoille vuokraamia kiinteistöjä sekä Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy:n kiinteistökokonaisuutta, jossa on sekä yrityksille vuokrattavia kiinteistöjä, kaupungin peruspalveluntuotannon kiinteistö että kaupungin tukeman toiminnan kiinteistöjä.
- Kaupungin tulisi tukea tytäryhtiöitään valtiontukisäädösten mukaan läpinäkyvästi. Suoran tuen myöntäminen on selkeämpää kuin tukielementit matalissa vuokrissa tai koroissa.

2. Yleiset periaatteet kiinteistöomaisuuden ja hallinnan kehittämiseen

- Omistuksia tai toimintoja, joita ei ole välttämätöntä yhtiöittää, on erityisesti verovaikutusten vuoksi kannattavinta omistaa ja hallita suoraan kaupungin taseessa.
- Asuntojen omistamiseen ja vuokraamiseen liittyvä toiminta on luonteeltaan muusta kiinteistön omistamisesta ja vuokraamisesta poikkeavaa ja vaativampaa. Lisäksi asumiseen liittyy yleensä ara-rajoituksia minkä vuoksi asuntojen omistaminen ja hallinta on tehokkaampaa keskitettynä, esim. yhdessä yhtiössä (Kotkan Asunnot Oy).
- Cursor Oy:n ja JuKin kilpailumarkkinoille vuokraus on tunnistettu keskenään samankaltaiseksi toiminnaksi. Myös kampuksia hallinnoidaan useassa eri yhtiössä. Useamman kunnan yhteisomisteisten yhtiöiden (Cursor, kampusyhtiöt) järjestelyt vaativat kuitenkin selvittelyä vähemmistöomistajien kanssa.

Palveluiden myynti kaupungista tytäryhtiöille

Kaupunki voi myydä tukipalveluja kuntakonserniin kuuluvalla tytäryhteisölle ilman, että sen katsottaisiin toimivan markkinoilla. Jos tytäryhteisön toiminnallisen luonteen ei kuitenkaan voida katsoa olevan kaupallinen, tai se ei ole kaupungin sidosyksikkö (in-house-yhtiö), sen on hankinnoissaan noudatettava hankintalakia (Hankintalaki 5 §). Yhtiö on hankintalain mukainen hankinnan tekijä silloin, kun se on saanut hankinnan tekemistä varten tukea yli puolet hankintayksiköltä (kaupungilta).

- Hankintalain aktivoivaksi seikaksi voi muodostua kaupungin yhtiötä subventoiva elementti, kuten lainan alikorko tai markkinoihin nähden ylikompensaatio suorituksesta (esim. tilavuokra). Rahoitukseksi ei kuitenkaan katsota kaupungin ostamia palveluita, jos kyseessä on tavanomainen, saatua palvelua vastaava korvaus*.
- Rahallinen tuki, jolla edistetään yleisen edun mukaista toimintaa ilman erityistä vastinetta, täyttää markkinatoiminnassa kielletyn tuen elementit*.

Kaupungin tytäryhtiölle myymät palvelut tulee hinnoitella markkinahintaisesti (Kuntalaki 128 §) sekä eriyttää myytyä palvelua koskeva kirjanpito kunnan kirjanpidossa, mikäli palvelujen yhteenlaskettu liikevaihto ylittää 40 tuhatta euroa (Kilpailulaki 30 d).

* <https://www.kuntaliitto.fi/yhdyskunnat-ja-ymparisto/tekniikka/toimitilat/sote-ja-pelastustoimen-kiinteistojen-yhtioittaminen>, viitattu 23.6.2025; missä Pekkala & Pohjonen, Hankintojen kilpailuttaminen ja sopimusehdot, 4.uudistettu painos, 2017, s. 58-59
Copyright © Finwise Advisors Oy

JuKi:n järjestelyvaihtoehdot

Kaupungin tytäryhtiöistä Kotkan Julkiset kiinteistöt Oy vuokraa tiloja: a) kaupungin peruspalveluiden käyttöön, b) kaupungin tukemaan kulttuuritoimintaan sekä c) kilpailluille markkinoille. 60 % yhtiön tuotoista tulee Kaupungilta (Karhuvuoren koulu, Merikeskus Vellamo, osa Konserttitalosta, Ympäristökeskuksesta, Savotasta ja Länsi-Kotkan palvelukeskuksesta) ja yhteensä 20 % muilta kaupunkikonsernin tytäryhtiöiltä (Satama Areena). 20 % liikevaihdosta koostuu markkinoille vuokrattavien kiinteistöjen vuokrista. Lähtökohtaisesti kaupungin ydintoimintaansa käyttämät tilat kannattaa pitää erillään markkinatoiminnasta ja niitä on mielekästä hallinnoida kaupungin taseessa. JuKin järjestelyvaihtoehdot:

- **VE0: Jatketaan JuKin toimintaa nykyiseen tapaan.** Haasteena on markkinoille vuokrattavien, kaupungin peruspalveluihin käytettyjen sekä kaupungin tukemien kulttuurikiinteistöjen sijainti samassa yhtiössä. Lisäksi yhtiö tekee tuloslaskelmassa tappiota n. 1 milj. euroa vuodessa. Kassa on nykyisellä toiminnalla tasapainossa.
- **VE1: Siirretään kaupungin omistukseen kaupungin käyttämät ja tukemat kiinteistöt ja jätetään yhtiöön ainoastaan puhtaasti markkinoille vuokrattavat kiinteistöt,** jolloin kaupunki ei vahingossakaan tue yhtiötä vuokraamalla siltä kiinteistöjä. Sote-kiinteistöt ja muut markkinoille vuokrattavat kohteet voidaan siirtää JuKiin.
 - Pääasiassa ulkopuolisille vuokrattujen kohteiden kustannukset ovat arviolta 900 tuhatta euroa tuottoja enemmän. Vaihtoehtoina on A) sopeuttaa ja kehittää markkinaehtoinen liiketoiminta kannattavaksi tai B) Kiinteistöjen vuokraamisen sijaan kaupungin tuki annetaan suorana läpinäkyvänä tukena EU:n Valtiontukisääntelyn puitteissa.
- **VE2: Yhtiön jakautuminen kahteen yhtiöön:** 1) Markkinaehtoiset ja 2) kaupunkikonsernin käyttämät ja tukemat kiinteistöt (lisää hallintoa).
- **VE3: Myydään tai puretaan täysin markkinaehtoiset kiinteistöt,** jolloin yhtiöön jää ainoastaan kaupunkikonsernin käyttämät tilat.

Muiden kuin JuKin omistusjärjestelyjen hyödyt ja mahdollisuudet ovat rajallisia

Kotkan asunnot Oy

Omistaa ja vuokraa asuntoja.

Tuloutus rajattu, mistä syystä ei kannata siirtää vapaita hyvin kannattavia kohteita yhtiölle. Lisäksi yhtiön toiminta ja strategia keskittyy asuntoihin, jonka vuoksi yhtiö ei ole optimaalinen omistamaan esim. teollisuuskiinteistöjä.

Teoriassa kaikki konsernin omistamat asunnot olisi kannattava keskittää samaan yhtiöön, mutta asuntojen siirrosta aiheutuu varainsiirtovero.

Sunilan Kantola Oy

Omistaa, vuokraa (kaupungilta) ja hallinnoi taide- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta kiinteistökokonaisuutta. Kaupunki tukee yhtiön toimintaa.

Sunilan Kantolan toiminta voidaan pitää nykyisellään, siirtää kaupungille tai fuusioda toiseen kaupungin tukemaan yhtiöön.

Yhteisomisteiset yhtiöt

- Ekami
- Kymenlaakson Kampuskiinteistöt Oy
- Cursor Oy
- Kymijoen Ravintolapalvelut Oy
- Kymen Vesi Oy

Cursor Oy:llä on JuKin tapaan kilpailluille markkinoille vuokrattuja tiloja. Kampusyhtiöiden omistuksessa on keskenään samankaltaista kiinteistökantaa. Teoriassa em. yhtiöiden kiinteistöomistuksia olisi kannattava keskittää.

Yhteisomisteisiin yhtiöihin ei kuitenkaan voida tehdä järjestelyjä ilman tarkempaa selvittelyä vähemmistöomistajien kanssa.

Kaupunkikonsernin kiinteistökannan rakennevaihtoehdot

VE1: Nykyinen rakenne

- Nykyisen rakenteen keskeisinä haasteina on kaupungin suuri kiinteistömassa (ydintoiminnan ulkopuolisia kiinteistöjä) ja JuKin yhtiö, jossa on valtiontuen läpinäkyvyyden ja toiminnallisuuden kannalta epäedullisesti sekä markkinakiinteistöjä että kaupungin käyttämiä tuettuja kiinteistöjä.

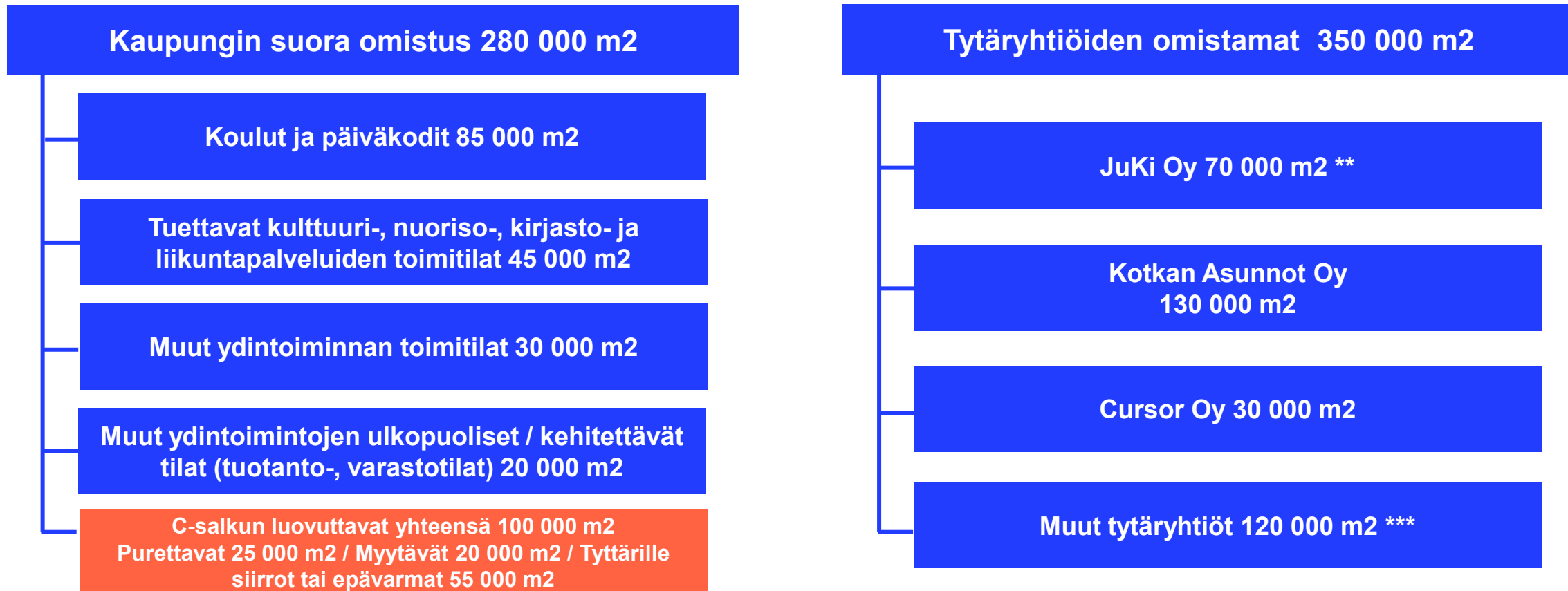
VE2: Kaupunkikonsernin kiinteistöjen tavoiteltu järjestelymalli

- Tavoitteen mukaisessa mallissa kaupunki omistaa vain sen ydintoiminnan tai kulttuurillisen suojeltavuuden kannalta oleelliset kiinteistöt omassa taseessaan. Muut kiinteistöt järjestellään tytäryhtiöihin kiinteistöjen ominaisuuksien, käyttötarkoitusten ja juridisen toimintaympäristön mukaan. Mallissa tavoitellaan mahdollisimman yksinkertaista ja selkeää konsernirakennetta. Konserniyhtiöihin siirrosta ja tytäarten välisistä siirroista aiheutuu varainsiirtoverokustannus.

VE3: Kevennetty, varainsiirtoveroja minimoiva malli kiinteistöjen hallinnalle

- Mallissa kiinteistöjen omistus ja hallinta järjestellään mahdollisimman lähelle vaihtoehtoa 2, mutta vältetään ylimääräisiä kiinteistöjen siirtoja joista aiheutuu varainsiirtovero.

VE1: Kiinteistöjen nykyinen järjestelymalli



Taulukossa on esitetty kaupunkikonsernin kiinteistöomistukset. Omistusten lisäksi kaupunki vuokraa ulkopuolisilta kolme toimitilaa ja tytäryhtiöt vuokraavat ulkopuolisilta kahdeksan kohdetta. C-salkun luovuttavat kiinteistöt on kuvattu tarkemmin s. 92.

**JuKi luopuu nykyhetkeen (70 000 m²) verrattuna purkamalla Ympäristökeskuksesta ja Pikku Kaupungintalosta. Myynnissä ovat Hovilan kirjasto, Kärkisaari ja Tampsan huoltorakennus. Luovuttavien kohteiden yhteisala on 5 000 m².

***Muut yhtiöt luopuvat nykyhetkeen (120 000 m²) verrattuna Katariinan kampuksesta (15 000 m²) ja tyhjiä Hietasen satamataloista (500 m²)

VE2: Kaupunkikonsernin kiinteistöjen tavoiteltu järjestelymalli

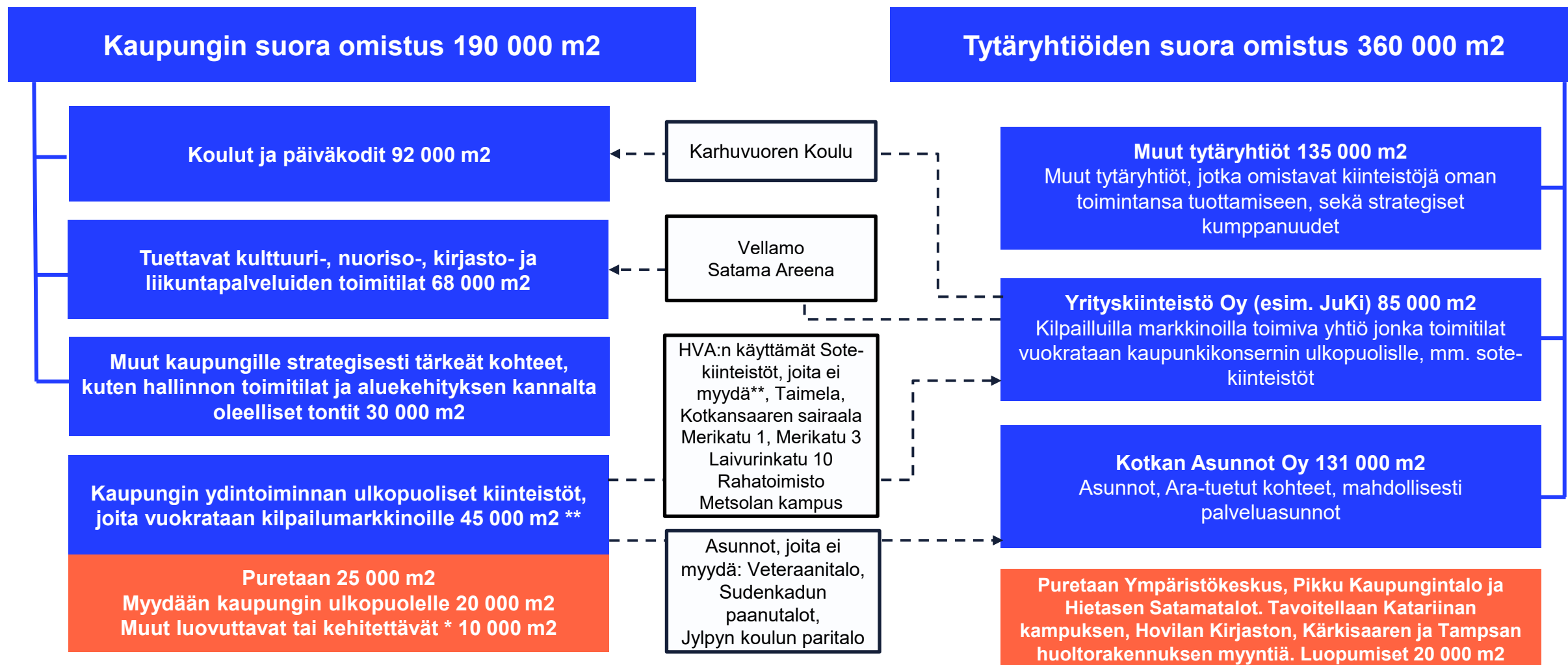
VE2:ssa järjestellään kiinteistöt käyttötarkoitusten mukaisesti kaupungin alaisuuteen ja yhtiöihin. Kaupungilta yhtiöön siirrettävistä kohteista (markkinoille vuokrattavat kohteet, kuten varastot, asunnot ja toimistot) ja yhtiöiden välisistä siirroista (esim. kaikkien asuntojen keskittäminen Kotkan Asunnot Oy:lle), tulee maksettavaksi varainsiirtovero. Oletuksena on, että kaupungin tiloista salkutuksen myytäväksi ja purettavaksi arvioituja kohteita ei järjestellä uudelleen, vaan niistä luovutaan kaupungin alaisuudesta.

Järjestelyssä JuKilta siirtyy kaupungille Karhuvuoren koulu, Vellamo ja Satama-areena (kaupunki ei ole varainsiirtoverovelvollinen). Kaupungilta JuKiin siirtyy HVA:n käyttämät sote-kiinteistöt (varainsiirtoverovapautus apportilla), Kotkansaaren sairaala, Merikatu 1, Merikatu 3 ja Rahatoimisto.

Kaupungilta Kotkan asuntoihin siirtyy asunnot, joita kaupunki ei halua myydä konsernin ulkopuolelle tai purkaa. Kehitettäväksi jäävien asuntojen kokonaismäärä kaupungin suorassa omistuksessa on kuitenkin vähäinen ja osa asuinrakennuksista on hankittu tonttien kehityspotentiaalia ajatellen. Tällä hetkellä kaupunki omistaa osakehuoneistoja 20 talosta, Asuinrakennuksia Papinkatu 10:ssä ja 12:sta sekä Sudenkadun paanutalot. Pääosin tarkoituksena on asuntojen myynti ulkopuolisille. Ainakin Veteraanitalon siirtoa Kotkan asuntoihin on pohdittu.

Kohteiden siirrot tulee tehdä enintään käypiin arvoihin, jotka ovat arvioidusti tasearvon ja teknisen arvon välissä. Haarukka järjestelyn varainsiirtoverokustannukselle olisi tasearvoilla tai teknisillä arvoilla siirtäen noin 50-250 tuhatta euroa.

VE2: Kaupunkikonsernin kiinteistöjen tavoiteltu järjestelymalli



*Puistotie 24-26 (Aluetta kehitetään mahdollisesti muuhun käyttöön)

** Neliöissä mukana myös kohteita, jotka on mahdollista myydä: Koivulakoti, Karhunkulman päiväkeskus, Karhuvuorikoti, Koivulan lastenkoti, Villa Jensen, Kotkansaaren Sivupaloasema.

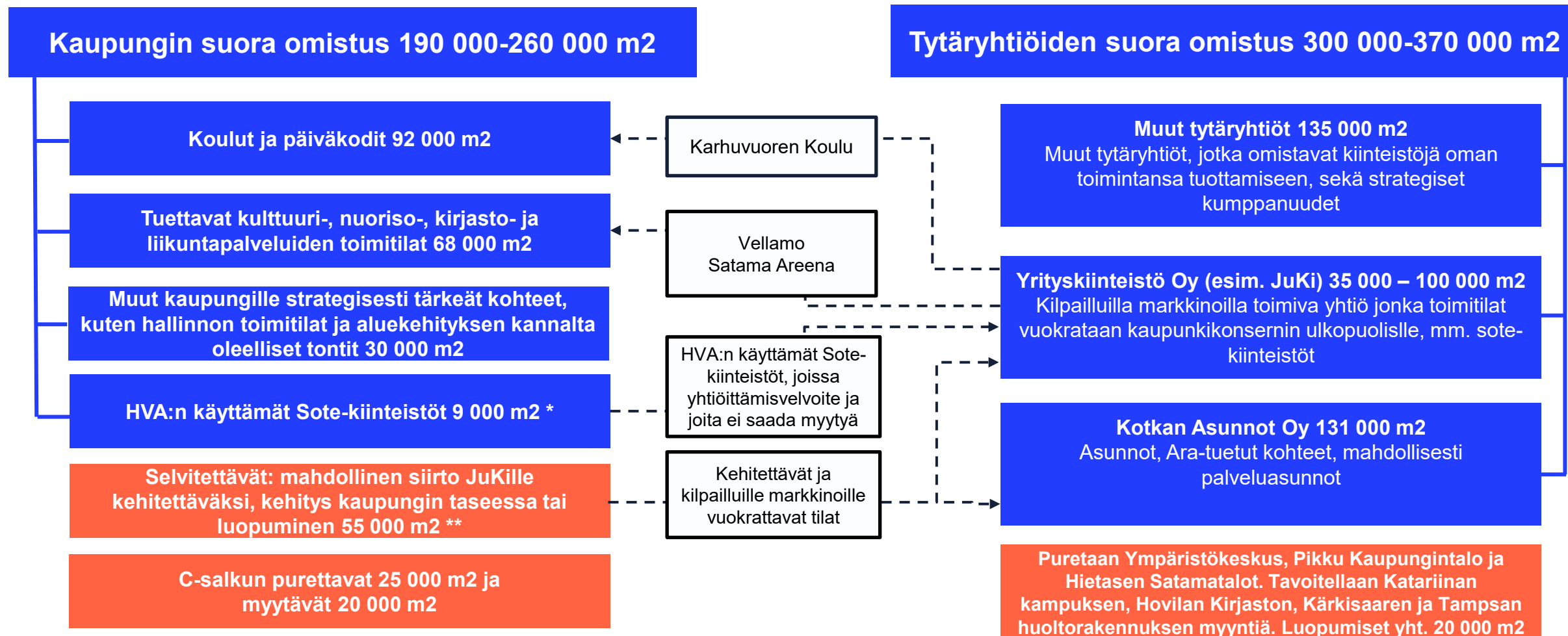
VE3: Kevennetty, varainsiirtoveroja minimoiva järjestelymalli kiinteistöjen omistukselle ja hallinnalle

VE3:ssa pyritään luopumaan ydintoiminnan ulkopuolisista kiinteistöistä ensisijaisesti järjestelyillä, joista ei aiheudu siirtokustannuksia.

Karhuvuoren koulu ja muut kaupunkikonsernin käyttämät tuetut tilat (Vellamo, Satama Areena) voidaan siirtää JuKilta kaupungille ilman varainsiirtoverokustannusta. Sen sijaan tytäryhtiöiden välillä ei tehtäisi ylimääräisiä kiinteistöjärjestelyjä, ja

- Kaupungilta JuKille siirrettäisiin sellaiset sote-kiinteistöt, joita ei myydä ja joita koskettaa yhtiöittämisvelvoite (sote-kiinteistöille on apportilla siirtäessä hyödynnettävissä varainsiirtoverovapautus vuoteen 2030 saakka)
- Kaupungin suorasta omistuksesta tytäryhtiöihin siirretään muutoin vain sellaiset kiinteistöt, joita vuokrataan kaupunkikonsernin ulkopuolelle (kilpailluilla markkinoilla), joilla on jatkossakin ulkopuolista kysyntää, ja joita halutaan tytäryhtiöiden omistuksessa kehittää.
- Tällöin kaupungin taseeseen jäisi ydintoiminnan ulkopuolista tilaa, josta voitaisiin luopua myöhemmin esim. purkamalla tai myynneillä kaupunkikonsernin ulkopuolelle yhtiöittämisen sijaan (sellaiset kohteet, joilla ei ole tytäryhtiöille tuotto- tai kehityspotentiaalia).

Varainsiirtoveroja minimoiva järjestelymalli kiinteistöjen omistukselle ja hallinnalle



* HVA:n käytössä olevien sote-kiinteistöjen neliöissä on mukana C-salkun Koivulakoti, Karhunkulman päiväkeskus, Karhuvuorikoti, Koivulan lastenkoti, Villa Jensen, Kotkansaaren Sivupaloasema. HVA:n käytössä olevien sote-kiinteistöjen siirto on varainsiirtoverosta vapaa apportilla v. 2030 saakka. Kiinteistöjä ei tarvitse yhtiöittää ellei niihin tehdä uusia sopimuksia.

** C-salkun Taimela, Laivurinkatu 10, Merikatu 1, Merikatu 3, Rahatoimisto, Kotkansaaren sairaala, Metsolan kampus, Puistotie 24-26 (Aluetta kehitetään mahdollisesti muuhun käyttöön)

Riittävän vuokratason kiinteistökohtainen arviointi

Sisäisen vuokran laskentatavan valinta riittävien vuokratason arvioimiseksi

Kaupungin sisäiset vuokrat määritellään tällä hetkellä erikseen ylläpitovuokralle ja pääomavuokralle. Ylläpitovuokralle kohdennetaan ylläpitokustannukset kiinteistökohtaisesti. Pääomavuokrassa on lähtökohtana sitoutunut pääoma, jossa huomioidaan korkotekijä 4% ja korjausvastike 1,25%.

Kaupungin omat kohteet ja niiden vuokraus peruspalvelutuotantoon (esim. koulut ja päiväkodit)

- Kaupungin omistamien ja itse käyttämien kohteiden sisäisen vuokran tärkein tavoite on parantaa kustannusten läpinäkyvyydellä tilatehokkuutta ja eri kohteiden järkevyyden vertailua sekä saada yleiskuva esimerkiksi perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen tuotannon kokonaiskustannuksesta.
- Sisäisiin vuokriin ei ole tyypillistä hinnoitella riskilisää, sillä tarkoituksena on kuvata tilojen todellisia kustannuksia.

Kaupungin käyttämät tilat jotka vuokrataan tytäryhtiöltä

- Tytäryhtiöiden toiminta edellyttää kaupallista kannattavuutta ja on kaupungin toimintaa riskisempää. Lisäksi yhtiöt maksavat tuloksestaan yhteisövero, niiden rahoituskulu on korkeampi.
- Sitoutuneen pääoman korko / pääomavuokran tuottovaade voivat olla peruspalveluita korkeammat, jotta vuokrissa huomioidaan yhtiömuodon liiketoiminta. Kun yhtiö toimii makkinoilla, sidotun pääoman korko voi olla n. 0,5-1 % korkeampi kuin peruspalveluntuotannon pääomavuokrassa johtuen toiminnan riskisyydestä ja yhtiömuodon kustannuksista.
- Jos kunta vuokraa markkinaehtoisen yhtiön tiloja ylihintaan, vuokra voidaan tulkita kielletyksi valtiontueksi. Liian alhainen vuokra voidaan katsoa verotuksessa peiteltyksi osingonjaoksi.

Tytäryhtiöiden toisiltaan vuokraamat tilat

- Markkinaehtoisten tytäryhtiöiden välinen vuokra voidaan määritellä kuten yllä kaupungin tyttäreltään vuokraamat tilat. Tytäryhtiöiden väliseen vuokraukseen eivät vaikuta kielletyn valtiontuen säädökset, mutta tytäryhtiöiden elinkelpoisuuden näkökulmasta vuokratason tulee olla riittävä.
- In-house-yhtiön liikevaihdosta enintään 5 % saa tulla kunnan ulkopuolelta.

Vaihtoehdot riittävän pääomavuokran määrittämiseen

Ylläpituokra on suositeltavaa määrittää toteuman mukaisesti, kuten tällä hetkellä. Pääomavuokran määrittelyyn on lukuisia vaihtoehtoja. Näkemyksemme toimivista, helposti laskettavista ja seurattavista malleista on mm. seuraavat vaihtoehdot:

Tuottovaade jälleenhankinta-arvolle

- Jälleenhankinta-arvosta laskettu pääomavuokra huomioi uuden vastaavan kohteen hankintahinnan eikä laskentatapa johda merkittäviin eroihin uusien ja vanhojen tilojen välillä.

Tuottovaade tekniselle arvolle

- Teknisestä arvosta laskettu pääomavuokra huomioi kohteen iän ja teknisen kunnon: vanha ja/tai kuluneempi kohde on edullisempi kuin uusi. Mallin heikkoutena on, että pienempi vuokra voi kannustaa ylläpidon laiminlyöntiin.

Kustannusperusteinen malli, johon lasketaan toteutuneet poistot ja korkokustannukset kirjanpitoarvosta

- Poistoja ja rahoituskustannuksia vastaava pääomavuokra on kustannusneutraali. Mallin etuna on suoraviivaisuus ja selkeys.

Elinkaaripohjainen korjausvaraus jälleenhankinta-arvosta

- Korjausvaraus kattaa kohteen poistot. Korjausvarauksen määrittely esim. rakennuksen elinkaaren mukaisesti jälleenhankinta-arvosta. Kuluvan rakennuksen osa voi olla esimerkiksi 70 % rakennuksesta ja kuluma-% saadaan jakamalla 70 % rakennuksen poistoajalla, jolloin lyhyemmän käyttöajan rakennukselle huomioidaan enemmän kulumaa.

Tytäryhtiöiden konsernin sisäiseen vuokraukseen voidaan hyödyntää vastaavaa laskentatapaa. Tytäryhtiölle rahoituskustannus on kaupunkia korkeampi, jolloin korkoperuste voi olla n. 0,8 % kaupungin sisäistä korkoa enemmän (takausprovisio). Pääomavuokraa suositellaan indeksoitavaksi ajan yli. Jälleenhankinta-arvo kasvaa hintatason noustessa.

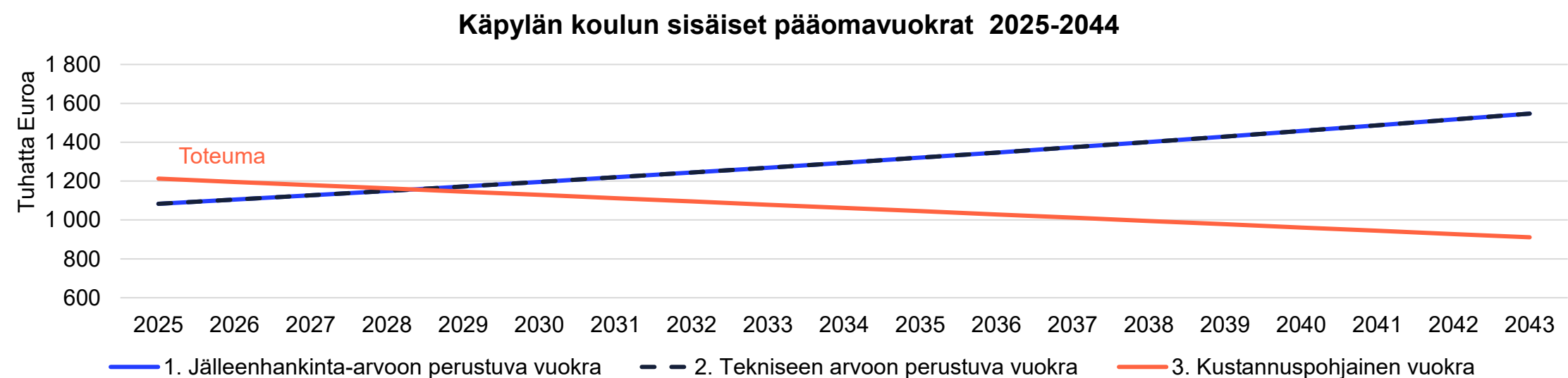
Esimerkkejä riittävän vuokratason määrittelyyn

	Pääomavuokra		Ylläpitovuokra
VE 1: tuottovaade jälleenhankinta-arvolle	Tuottovaade jälleenhankinta-arvolle	+ Korjausvaraus	Toteuman mukaan
VE 2: tuottovaade tekniselle arvolle	Tuottovaade tekniselle arvolle	+ Korjausvaraus	Toteuman mukaan
VE 3: omakustannemalli	Poistot	+ Rahoituskulut	Toteuman mukaan

Tuottovaade = kaupungin määrittämä tuottovaade, joka voi esimerkiksi vastata kaupungin pitkän aikavälin rahoituksen kustannusta, esim. 3 %

Korjausvaraus = Rakennuksen kulumaton osa jaettuna poisto-ajalla, esim: $0,7 / 40 = 1,75$ % vuodessa

Esimerkki 1: Vuonna 2024 valmistunut Käpylän koulu kolmella eri laskentatavalla



Esimerkki 1 Oletukset

Korko	3 %
Poistoaika	40
Kuluva osa	70 %
Inflaatio /vuosi	2 %
Tasearvo 2024 (€)	22 356 343
JHA 2024 (€)	22 356 343
Tekninen arvo 2024 (€)	22 356 343
Ylläpitokulut (€)	403 888

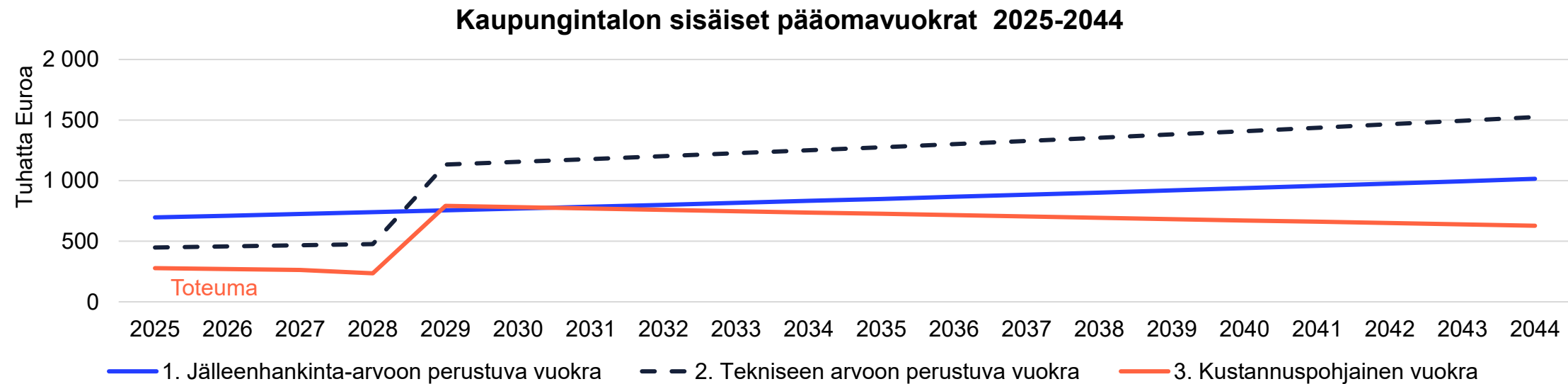
Käpylän koulu

VE1:ssä jälleenhankinta-arvosta laskettava pääomavuokra kasvaa tasaisesti kohteen elinkaaren ajan.

VE2:ssa teknisestä arvosta laskettava pääomavuokra on uudelle kohteelle sama kuin vaihtoehdossa 1. Teknisen arvon määrittäminen joka vuosi on liian työläs ja vaikea malli tilojen käyttäjille, mutta arvot voidaan päivittää vuokriin esimerkiksi 5 vuoden välein.

VE3 (toteuma) uudessa kohteessa kustannuksiin perustuva vuokrataso on alussa korkein ja vuokra pienenee kun rahoituskulut laskevat. *Laskelmassa korkokulut on arvioitu kohteen tasearvosta.*

Esimerkki 2: Kaupungintalon vuokra eri laskentatavoilla, korjausinvestointi v. 2028



Esimerkki 2 Oletukset

	Kaupungintalo
Korko	3 %
Poistoaika	40
Kuluva osa	70 %
Inflaatio /vuosi	2 %
Tasearvo 2024 (€)	1 001 495
JHA 2024 (€)	14 384 384
Tekninen arvo 2024 (€)	9 252 828
Ylläpitokulut (€)	293 060
Korjausinvestointi 2029 (€)	14 600 000

VE1:ssä vuokra on tasainen eikä korjausten toteutus vaikuta vuokraan.

VE2:ssa korjausinvestointi nostaa vuokratasoa. Vuokra alussa (vanha kohde) on matalampi kuin VE1:ssä mutta korkeampi kuin toteuma.

VE3 (toteuma) on alussa matala ja nousee korjausten jälkeen lähelle muita vaihtoehtoja. Vuokra laskee rahoituskulujen pienentyessä. *Laskelmassa korkokulut on arvioitu kohteen tasearvosta.*

Tekniseen arvoon perustuva vuokra on paras vaihtoehto riittävän vuokratason arviointiin

Jälleenhankinta-arvoon perustuva pääomavuokran määrittäminen (VE1) ei huomioi kohteiden teknistä kuntoa / kulumaa, jolloin vanhojen ja uusien kohteiden vuokrien ero on pieni. Malli johtaa tilojen laatuun nähden korkeisiin vuokriin kohteissa, jotka ovat vanhoja ja kuluneita.

- Pääomavuokra kattaa rahoituskulut yläkanttiin, lisäksi erillinen korjausvaraus kattaa pitkän aikavälin kunnossapidon.

Vaihtoehto, jossa pääomavuokra perustuu tekniseen arvoon (VE2), heijastaa paremmin rakennuksen laatua, kuntotasoja ja ikää. Malli huomioi korjausten kuntotasoparannukset, mutta samaan aikaan näyttää edullisempina sellaiset kohteet, joissa on korjausvelkaa.

- Tuottovaade kattaa realistiset rahoituskulut ja erillinen korjausvaraus kattaa pitkän aikavälin kunnossapidon.

Kustannuspohjainen malli (VE3) on helppo laskea kirjanpidon tiedoista, mutta se esittää heikkokuntoiset ja pitkälle taseesta poistetut tilat tulevaisuutta ajatellen korostetun edullisena.

→ VE2 on kompromissi kustannusperusteisen vuokran ja markkinavuokran välillä. Malli huomioi myös kohteen laatua, ikää ja kulumaa pääomavuokrassa. Seuraavilla sivuilla on verrattu nykyisiä vuokria valittuun laskentatapaan ja arvioidaan riittävää vuokratasoa kiinteistökohtaisesti.

Kaupungin omistamien kohteiden sisäiset vuokrat tekniseen arvoon perustuvalla mallilla

Tekniseen arvoon perustuva ja korjausvaraukseen
perustuva pääomavuokra (määritysvaihtoehto 2)

Ydintoiminnan kiinteistöjen sisäiset vuokrat ovat lähellä tekniseen arvoon perustuvaa mallia

- Kaupungin nykyiset sisäiset vuokrat ovat koulujen, päiväkotien ja liikuntarakennusten osalta melko lähellä teknisen arvon kautta laskettua tavoitevuokratasoa.
- Toimistorakennuksille teknisen arvon kautta lasketut tavoitetasot ovat merkittävästi nykyisiä sisäisiä vuokria korkeampia.
- Tytäryhtiöille vuokrattavien Teatteritalon ja Märetariumin todelliset vuokratasot ovat tekniseen arvoon perustuvaa vuokratasoa korkeammat.
- Tarkemmat vertailut on esitetty liitteissä.

Keskeisten tytäryhtiöiden toimitilojen kustannukset

Keskeisten tytäryhtiöiden vuokratarkastelut - Johtopäätökset

JuKin omistuksessa olevien ja kaupunkikonsernin sisäisesti vuokrattujen kiinteistöjen vuokratuotot alittavat kohteille lasketut kustannukset yhteensä n. 1,5 milj. eurolla (huomioitu laskennallinen sidotun pääoman korko 3,8 % laskettuna tasearvosta)

- Erityisesti Satama Areenan vuokrataso on alhainen. Sitoutuneiden kustannusten mukainen vuokrataso olisi lähes 2 milj. euroa toteutunutta vuokratasoa enemmän.
- Karhuvuoren koulun toteutunut vuokrataso on n. 200 tuhatta euroa kustannuksia korkeampi. Koulun vuokrat vastaavat teknisen arvon pohjalta laskettua tavoitevuokran tasoa, eli nykyinen vuokrataso on kohtuullinen.
- Konserttitalon vuokrataso on n. 100 tuhatta euroa kustannuksia alhaisempi ja Vellamon vuokrat vastaavat kustannuksia.

JuKin markkinoille vuokrattujen kiinteistöjen vuokratuotot (1,6 milj. euroa) alittavat laskennalliset kustannukset (2 milj. euroa) noin 400 tuhannella eurolla vuodessa.

Cursorin vuokrat kattavat keskimäärin kiinteistöjen kustannukset ja nykyinen kokonaisvuokratuotto vastaa teknisen arvon pohjalta laskettua vuokratavoitetta

Sunilan Kantolan vuokraustoiminta olisi kannattamatonta ilman kaupungin tukea.

Tytäryhtiöiden suoraan omistamat kiinteistöt

Yhtiö	Pinta-ala	Tasearvo 31.12.2023	Poistot 2024 €	Tontin vuokra 2024 €	Ylläpito- kustannus / ylläpítovuokra 2024	Kustannukset ennen korkokuluja	Sidotun pääoman markkinakorko (3,8 %)	Omistamisen kustannus	Yhtiön saamat vuokratuotot
Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy	71 190	86 566 282	3 562 295	134 906	3 322 164	7 019 364	3 289 519	10 308 883	7 423 042
Kotkan-Haminan Seudun koulutuskuntayhtymä	44 052	14 204 152	1 007 403		1 465 000	2 472 403	539 758	3 012 161	
HaminaKotka Satama Oy	133 846	22 094 783	1 596 643	515 874	1 462 550	3 575 068	839 602	4 414 670	
Sunilan Kantola Oy	500	592 000	23 772	2 950	60 000	86 722	22 496	109 218	109 126
Kymijoen ravintolapalvelut Oy	4 671	4 473 924	354 945	7 062	124 936	486 943	170 009	656 952	
Cursor Oy	47 442	27 322 622	708 551	50 878	1 365 258	2 124 687	1 038 260	3 162 947	3 742 900
Kotkan Energia Oy	93 091	24 813 711	1 259 876			1 259 876	942 921	2 202 797	
Kotkan Asunnot Oy	129 014	56 329 150	2 400 210		13 490 867	15 891 077	2 140 508	18 031 584	15 956 489
Kymenlaakson Kampuskiinteistöt Oy	17 500	82 128 538	2 095 597		3 700 000	5 795 597	3 120 884	8 916 481	
YHTEENSÄ	547 161	336 560 218	14 676 581	830 038	24 990 775	40 497 393	12 789 288	53 286 681	27 231 557

JuKin keskeisten kiinteistöjen vuokratasojen tarkastelu

Keskeisten konsernin sisäisesti vuokrattujen kohteiden tarkastelu	A. Kokonaisvuokra pääomavuokran Teknisen arvon tuottovaateella	B. Kustannus- perusteinen kokonaisvuokra	Nykyinen kokonaisvuoka	A-vuokran ero nykyvuokriin (%)	B-vuokran ero nykyvuokriin (%)
Karhuvuoren koulu	1 064 919	878 033	1 074 060	-1 %	-18 %
Konserttitalo	760 961	449 877	318 162	139 %	41 %
Merikeskus Vellamo	3 903 550	2 885 558	2 931 348	33 %	-2 %
Satama Areena	1 380 935	2 955 740	1 004 880	37 %	194 %

Kaupunkikonsernin käyttämistä tiloista Karhuvuoren koulun ja Merikeskus Vellamon vuokratasot ovat lähellä toteutuneita kustannuksia (sisältää sidotun pääoman koron). Erityisesti Satama Areenan vuokrasopimus on Jukin näkökulmasta alijäämäinen.

	A. Kokonaisvuokra pääomavuokran Teknisen arvon tuottovaateella	B. Kustannus- perusteinen kokonaisvuokra	Nykyinen kokonaisvuoka (ulkoiset ja sisäiset)	A-vuokran ero nykyvuokriin (%)	B-vuokran ero nykyvuokriin (%)
JuKi kaikki kiinteistöt yhteensä	11 722 137	10 173 977	7 423 042	58 %	37 %

- JuKin kiinteistökokonaisuudessa teknisiin arvoihin perustuvat tavoitevuokrat ovat nykyisiä sisäisiä ja ulkoisia vuokria korkeammat. Yhtiön konsernin ulkopuolisen vuokrauksen tuotot (n. 1,6 milj. euroa) eivät kata toimintaan kohdistuvia kustannuksia ja sidotulle pääomalle laskettua korkoa (n. 2 milj. euroa).
- Tekniseen arvoon tai poistoihin (A ja B) perustuvassa vuokralaskennassa kiinteistöjen arvolle lasketaan 3,8 % tuotto ikään kuin rahoituskuluna. JuKin toteutuneet rahoituskustannukset ovat selvästi alemmat (3,2 milj. euroa vs. 700 tuhatta euroa TP 2024). Lisäksi tekniseen arvoon perustuvassa vuokrassa on huomioitu korjauksille n. 1,75 % tuotto. JuKin toteutuneet vuokrat eivät sisällä pääomalle kaupunkikonsernin tai markkinaehtoisia rahoituskuluja ja korjaus- / riskivarausta. JuKin käyttöaste on tilinpäätöksen 2024 mukaan yli 90 %, eivätkä alhaiset vuokratulot johdu tilojen tyhjäkäytöstä.

Cursor Oy:n Kotkassa sijaitsevien kiinteistöjen vuokratason tarkastelu

	A. Kokonaisvuokra pääomavuokran Teknisen arvon tuottovaateella	B. Kustannus- perusteinen kokonaisvuokra	Nykyinen vuokra (Ulkopuolisten maksamat vuokrat)	A-vuokran ero nykyvuokriin (%)	B-vuokran ero nykyvuokriin (%)	Cursor Oy:n omistusosuus koko kohteesta
Kiinteistö Oy Datariina	1 437 558	1 171 200	950 000	51 %	23 %	100 %
Kiinteistö Oy Eagle	521 614	355 859	608 000	-14 %	-41 %	61 %
KOY Eagle Kotkan kaupunki	65 423	44 634	141 696	-54 %	-69 %	
Kiinteistö Oy Twin Eagle	528 063	389 541	694 000	-24 %	-44 %	100 %
KOY Twin Eagle Kotkan kaupunki	35 054	25 859	50 880	-31 %	-49 %	100 %
Kiinteistö Oy Eagle 3	754 965	657 406	876 000	-14 %	-25 %	100 %
KOY Eagle 3 Kotkan kaupunki	93 112	81 080	113 664	-18 %	-29 %	100 %
Eagle-talot / Karhulan Autoparkki	115 522	191 300	102 000	13 %	88 %	100 %
Yritystalo / Kiinteistö Oy Kotkan Keskuskatu 7	66 478	51 000	40 000	66 %	28 %	15 %

- Cursor Oy –konserni omistaa kiinteistönsä erillisinä kiinteistöosakeyhtiöinä. Yhteensä kiinteistöjen vuokratuotot (Cursorin osuus) olivat v. 2024 noin 4 milj. euroa, mikä on noin puolet Cursor-konsernin kokonaisliikevaihdosta. **Kotkan alueella sijaitsevien kiinteistöjen alasta 5 % vuokrataan kaupungille 1.7.2025 alkaen (Osia Eagle-taloista) ja 2 % on yhtiön omassa käytössä.**
- Yhtiön vuokratasot ovat kokonaisuutena kattaneet toteutuneet kustannukset ja koron sidotulle pääomalle (Vuokra B), kun nykyisille tasearvoille on huomioitu 3,8 % korkokustannuksen oletus. Datariinan ja Yritystalon kohteissa on kustannuksiin nähden alijäämäiset vuokrat.
- Tekniseen arvoon perustuvassa vuokrassa (Vuokra A) on huomioitu korjauksille n. 1,75 % tuotto ja 3,8 % rahoituskustannus. Myös teknisiin arvoihin nähden ulkopuolisten tämänhetkiset vuokrat ovat tarpeeksi korkealla tasolla.
- Huom! Arviot teknisistä arvoista ja jälleenhankinta-arvoista perustuvat tilastokeskuksen uudisrakentamisen hintatilastoihin ja kohteiden ikin. Laskelmassa on huomioitu ainoastaan Cursorin omistamat osuudet tiloista.*

Sunilan Kantolan rakennusten vuokratasojen tarkastelu

	A. Kokonaisvuokra pääomavuokran Teknisen arvon tuottovaateella	B. Kustannus- perusteinen kokonaisvuokra	Nykyiset vuokratuotot	A-vuokran ero nykyvuokriin (%)	B-vuokran ero nykyvuokriin (%)
Sunilan Kantolan omistamat rakennukset	146 750	109 218	109 126	34 %	0 %

- Sunilan Kantolan tuotot vastaavat suurin piirtein kiinteistöihin kohdistuvia kustannuksia, kun kuluihin huomioidaan poistot ja 3,8 % sidotun pääoman korko tasearvolle (B). Vuonna 2024 yhtiön todelliset rahoituskustannukset olivat 13 tuhatta euroa, mikä on lähellä sidotulle pääomalle laskettua korkoa (20 tuhatta euroa). Yhtiön nykyiset vuokratuotot ovat alhaisemmat kuin teknisen arvon kautta laskettu tavoitevuokrataso (A).
- **Yhtiö saa vuosittain kaupungilta n. 60 tuhatta euroa käyttökorvausta, mikä vastaa rakennusten vuosittaisia ylläpitokuluja ja on noin 60 % yhtiön kokonaistuotoista.**
 - Yhtiöllä on lisäksi kaupungin omistaman saunan käyttöoikeus, eikä tilasta makseta vuokraa.

4. Kiinteistöjen talousennusteet

Kaupungin ja valikoitujen tytäryhtiöiden kiinteistötalouden ennusteet

Seuraavilla sivuilla on esitetty Kotkan kaupunkikonsernin kiinteistöjen 10 vuoden talousennusteita. Ennusteet on laadittu taloudellisella mallinnuksella seuraaville kokonaisuuksille:

1. Kaupungin suoraan omistamat ja käyttöönsä vuokraamat kiinteistöt
2. Kaupunkikonsernin tarkastelu, joka sisältää seuraavat keskeiset kiinteistöjä omistavat ja hallinnoivat tytäryhtiöt:
 - Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy
 - Cursor Oy
 - Kotkan Asunnot Oy
 - Kymenlaakson Kampuskiinteistöt Oy
 - Sunilan Kantola Oy
 - Kotkan-Haminan seudun koulutuskuntayhtymä

Lisäksi on tarkasteltu edellä lueteltujen tytäryhtiöiden kiinteistötaloutta erikseen.

3. JuKin kilpaillulla markkinoilla vuokratut kiinteistöt sekä kaupungin C-salkussa yhtiötettäväksi suunnitellut kiinteistöt. Tarkastelussa arvioidaan em. kiinteistöistä koostuvan kokonaisuuden taloudellista kannattavuutta.

Talousennusteiden avulla tarkastellaan vuokravirtoja, kustannuksia, korjaustarvetta ja kiinteistöjen talouden tasapainoa.

- Tavoitteena on tunnistaa kaupungin kiinteistökantaan liittyvät taloudelliset rasitteet, haasteet ja riskit, joita voitaisiin hallita tai poistaa kiinteistöomistuksen järjestelyjen avulla.
- Talousennusteissa on mukana toimenpiteet kaupungin laatimasta suunnitelmasta kiinteistöjen salkutuksesta ja omistusten uudelleen järjestelyistä.

Tarkastelu 1: Talousennusteet kaupungin omistamista ja käyttämistä kiinteistöistä

Kaupungin toimenpidesuunnitelmassa luovutaan 65 kohteesta

Talousennusteessa simuloidut toimenpiteet sisältävät purkuja, myyntejä ja siirtoja tytäryhtiöihin:

- 20 kohdetta puretaan
 - **Purkukustannuksen oletus on 85 €/k-m²**
- 30 kohdetta myydään
 - **Myyntitulot vastaavat tasearvoa, poikkeuksena:**
 - **Karhuvuorikoti, myyntihinta 3 milj. euroa**
 - **Kotkansaaren sivupaloasema, myyntihinta 4 milj. euroa**
- 15 kohdetta siirretään tytäryhtiöihin
 - **Siirrot tytäryhtiöihin toteutetaan apporttina, kiinteistöjen kirjanpitoarvoon.**
 - Kaupunki vastaanottaa yhtiön osakkeita, joiden arvo vastaa kiinteistöjen kirjanpitoarvoa. Tällöin siirron tulosvaikutus on kaupungin tulokselle neutraali.
 - Ennuste huomioi siirtyvien kiinteistöjen vaikutukset kaupungin kuluihin ja poistoihin.

Kiinteistökohtaiset toimenpiteet ja aikataulut on eritelty liitteissä tarkemmin (kohde, toimenpide ja ajankohta).

Kaupungin investoinnit ja toimenpiteet hallitsevat korjausvelkaa tehokkaasti

Kaupungin investointien viisivuotissuunnitelmassa* rakennusten uudisrakentamiseen on osoitettu 50,5 miljoonaa euroa ja perusparannuksiin 15,5 miljoonaa euroa vuosina 2025-2029.

Investoinnit ja toimenpiteet nostavat kaupungin omistamien ja käyttämien kiinteistöjen keskimääräisen kuntoluokan 71,7 prosentista 78,1 prosenttiin vuosina 2025-2028.

Talousennuste sisältää seuraavat uudisinvestoinnit, jotka on oletettu rahoitettavan taselainalla:

Investointi	2025	2026	2027	2028	2029	YHT
Karhulan koulukeskus	10,6	17,9	12,7			41,2
Karhulan päiväkoti	2,8	3,2				6,0
Hovinsaaren päiväkoti	1,8	1,6				3,4
YHTEENSÄ	15,2	23,7	14,7	0,9		54,5

**Lisäksi talousennusteessa on Katariinan uimalan investoinnit 2026-2027 ja Helilän leasingkohteen lunastus 2028 yhteensä 3,9 milj. euroa.*

**Talousarvio 2025 ja taloussuunnitelma 2026-2027, KV 11.11.2024*

Investointien kustannukset ylittävät toimenpiteiden hyödyt

Uudisinvestoinnit kasvattavat kaupungin poistoja, ylläpitokuluja ja rahoituskuluja* arviolta yhteensä 3,7 miljoonaa euroa vuodesta 2028 alkaen.

**Talousennusteen korko-oletus on 3,5 %.*

Myytävien, purettavien ja tytäryhtiöihin siirrettävien kiinteistöjen ylläpitokulut, vuokrat ja poistot ovat yhteensä 3,4 milj. euroa vuodessa. Kohteiden vuokratulot ovat 2,8 milj. euroa.

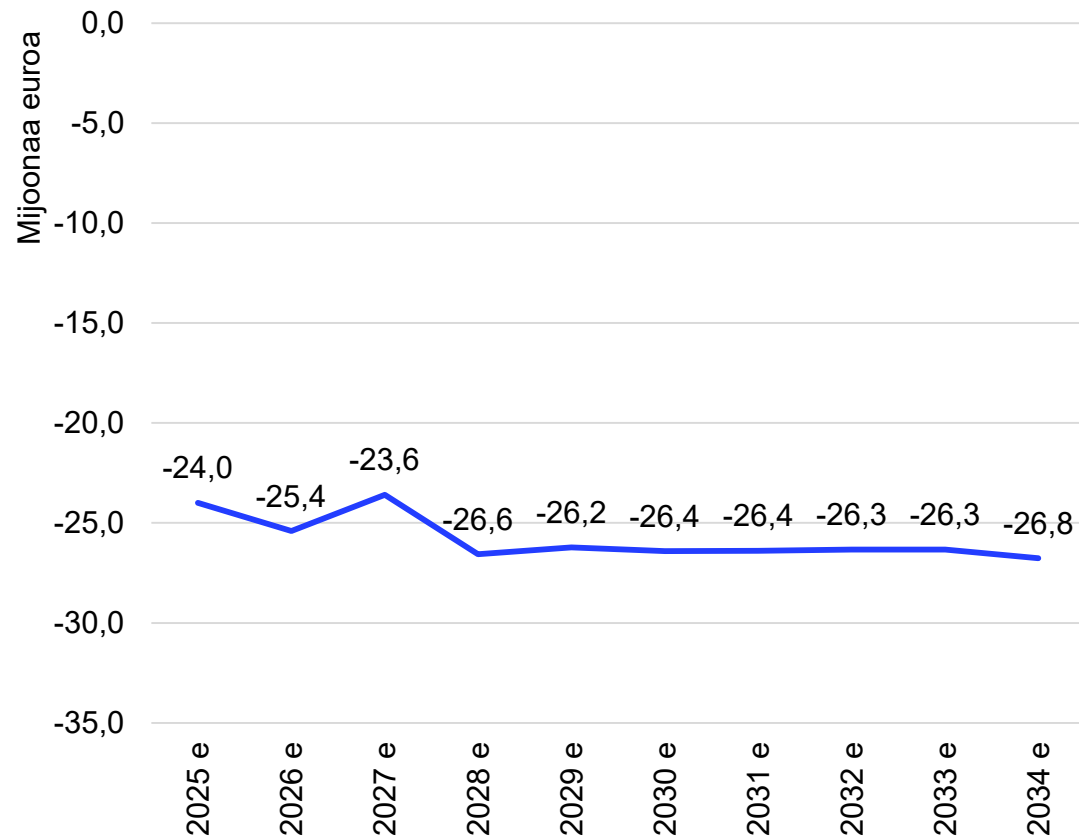
Talousennusteessa kaupungin omistamien ja käyttämien kiinteistöjen tilikauden tulos heikkenee -24,0 miljoonasta eurosta -26,6 miljoonaan euroon vuosina 2025-2028 (-2,6 milj. euroa).

Myyntien ja purkujen tulosvaikutukset ovat vuosina 2025-2028:

Tuhatta euroa	Yhteensä	2025	2026	2027	2028
Myyntitulot	9 962	70	4 844	5 049	
Arvon alentumiset	-7 384	-70	-4 183	-3 123	-8
Purkukustannukset	-2 564	-162	-1 682	-639	-82
Tulosvaikutus yhteensä	15	-162	-1 021	1 287	-89

Kiinteistöjen kustannus on arviolta 26,6 milj. euroa 2028 alkaen

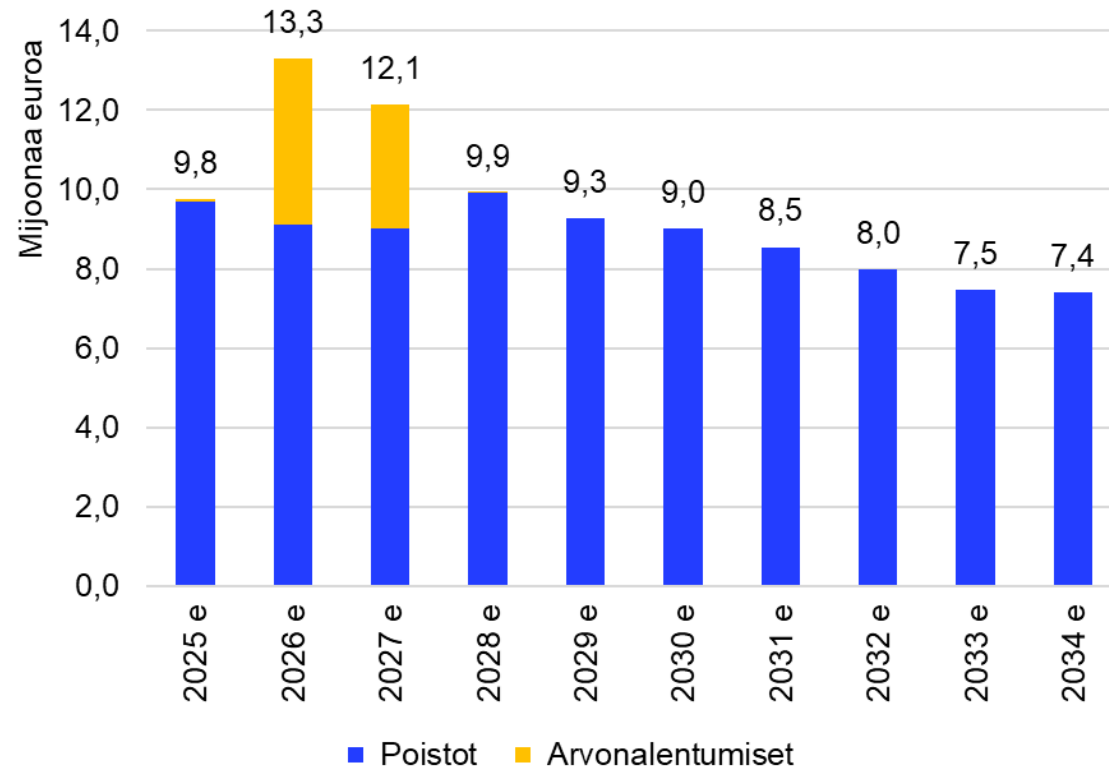
Tilikauden tulosenuste 2025-2034



- Kaupungin omistamien ja käyttämien kiinteistöjen tulosvaikutus laskee -26,6 milj. euron tasolle vuodesta 2028 alkaen, kun uusi Karhulan koulukeskus valmistuu.
- Ennusteessa Karhulan koulukeskuksen poistot ovat 1,03 milj. euroa vuodessa ja uudisosan ylläpitokulut 400 tuhatta euroa vuodessa. Ensimmäisen vuoden korkokulut ovat 1,44 milj. euroa (korko-oletus 3,5 %).
- Kuten työn 2. osiossa on tarkasteltu, koulu- ja varhaiskasvatusverkossa on tehostamispotentiaalia.
→ **Hypoteesi: Palveluverkkoa tullaan kehittämään ja vanhasta tilakannasta luopumisella saatavilla säästöillä katetaan uudisinvestointien kustannuksia.**

Myytävien ja purettavien kiinteistöjen kirjanpitoarvo on yhteensä 7,4 milj. euroa

Poistojen ja arvonalentumisten ennuste 2025-2034

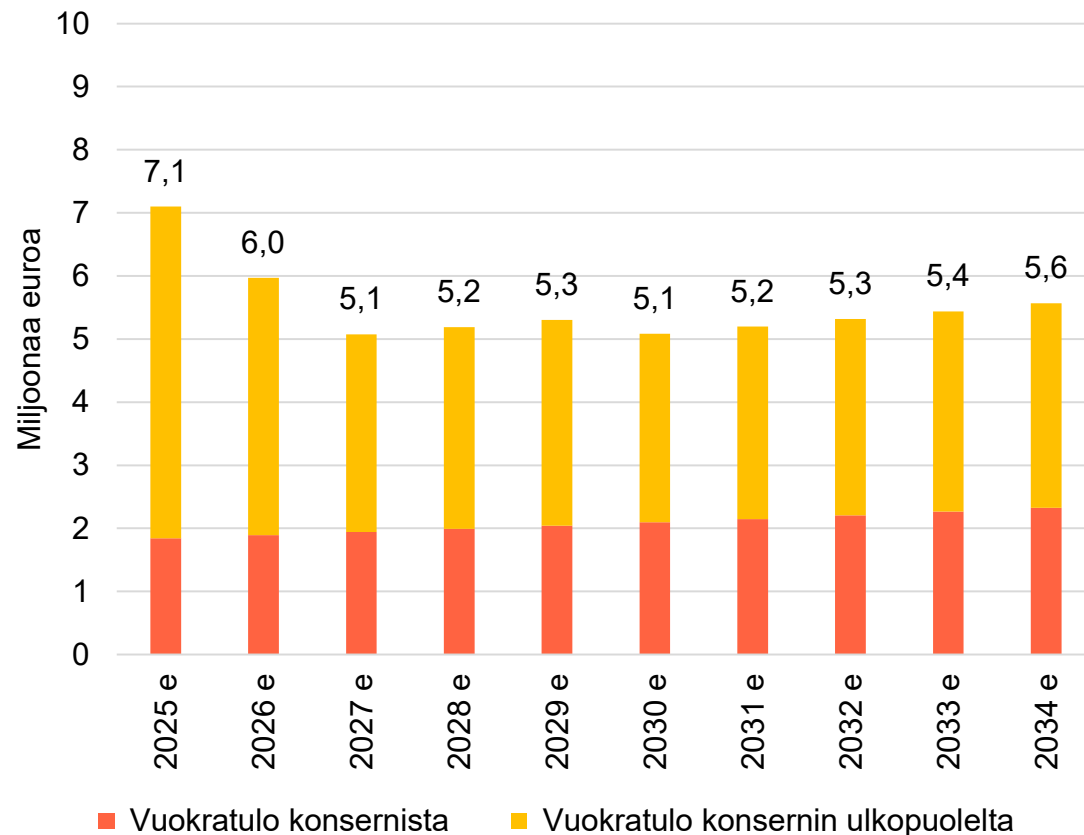


**Arvonalentumiset sisältävät purettavien ja myytävien kiinteistöjen kirjanpitoarvon luovutushetkellä. Arvonalentumiset eivät sisällä tytäryhtiöille siirrettävien kiinteistöjen kirjanpitoarvoja.*

- Vuosina 2025-2029 myytävien ja purettavien kiinteistöjen kirjanpito arvo on yhteensä 7,4 milj. euroa (luovutushetkellä).
- **Arvioidut myyntitulot vuosina 2025-2027 ovat 10 milj. euroa, jotka yksinään kattavat luovuttavien kiinteistöjen kirjanpitoarvot.**
 - Mallinnus on laadittu läpinäkyvyyden vuoksi siten, että tuloslaskelmaan kirjataan myyntitulot ja myytävän omaisuuden alaskirjaukset kokonaisuudessaan (luovutusvoittojen / -tappioiden sijaan).
- Jos tytäryhtiöille siirrettävät kiinteistöt siirretään apportilla, kaupunki vastaanottaa arviolta 524 tuhannen euron arvosta vastaanottavan yhtiön osakkeita (siirrettävien kiinteistöjen kirjanpitoarvo).

Kiinteistöistä luopuminen alentaa vuokratuloja 1,9 miljoonaa euroa 2025-2028

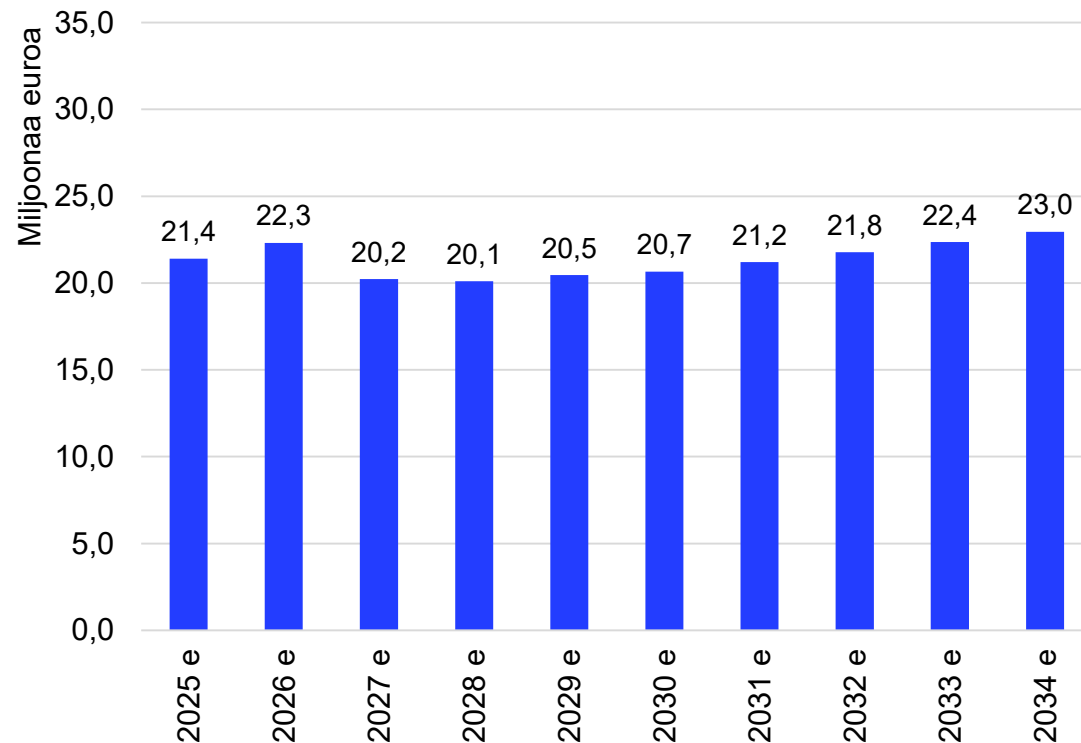
Vuokratulojen ennuste 2025-2034



- Kun kaupunki luopuu kiinteistöistään suunnitellusti, kiinteistöjen vuokratulot laskevat 1,9 miljoonaa euroa vuodesta 2028 alkaen, verrattuna vuoteen 2025.
- Vuokratulojen aleneminen kohdistuu täysmääräisesti konsernin ulkopuolelle vuokratuista kiinteistöistä.
- Tytäryhtiöille vuokratut tilat eivät vähene.

Kiinteistöistä luopumisen säästöt toimintakuluihin kattavat purkukustannukset

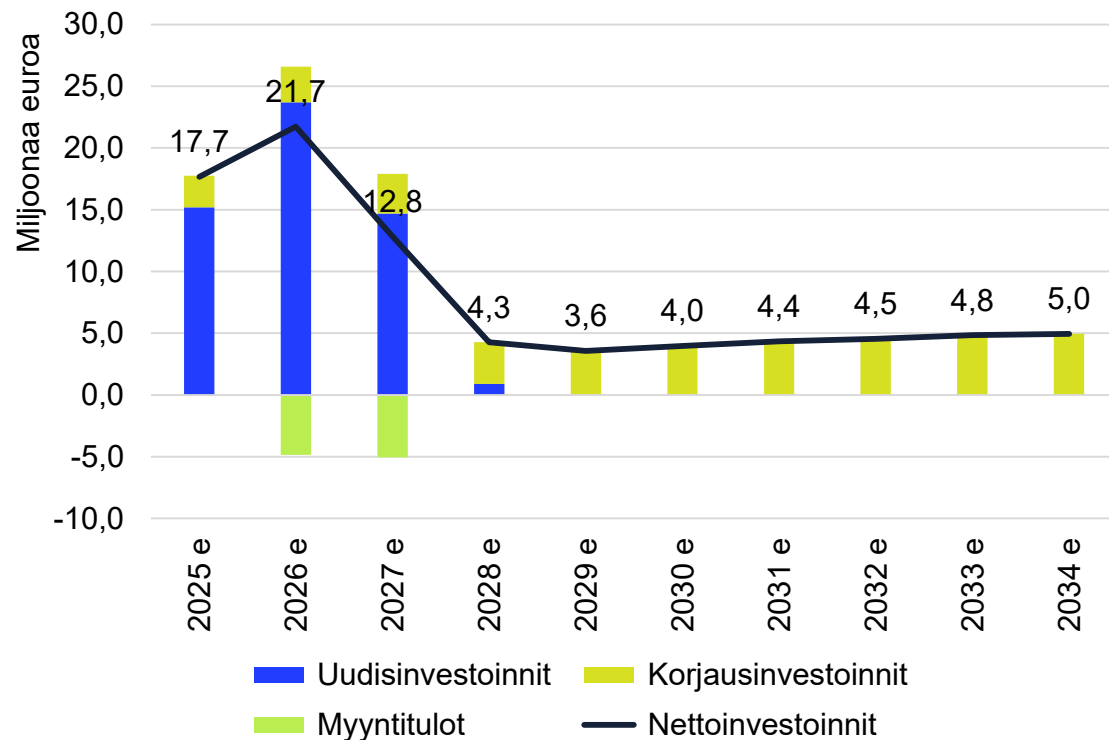
Toimintakulujen ennuste 2025-2034



- Kiinteistöistä luopuminen sekä Helilän leasingkoulun lunastus pienentää rakennusten ylläpitokuluja 3,08 milj. euroa ja vuokramenoja 485 tuhatta euroa vuosina 2025-2028. Luopuminen sisältää purettavat, myytävät ja tytäryhtiöille siirrettävät kiinteistöt.
- Purettavien kiinteistöjen purkukustannukset ovat arviolta 2,56 milj. euroa vuosina 2025-2028. Purkukustannuksen oletus on 85 €/m².
- Uusien päiväkotien ja Karhulan koulukeskuksen uudisosan ylläpitokulut kasvattavat toimintakuluja arviolta 530 tuhatta euroa.
- Ylläpitokulut poistuvat pysyvästi ja purkukustannukset ovat väliaikaisia. Vuosina 2025-2028 poistuvat ylläpito- ja vuokrakulut ovat suuremmat kuin purkukustannukset.

Kiinteistökannan arvioidut nettoinvestoinnit ovat yhteensä 82,8 milj. euroa 2025-2034

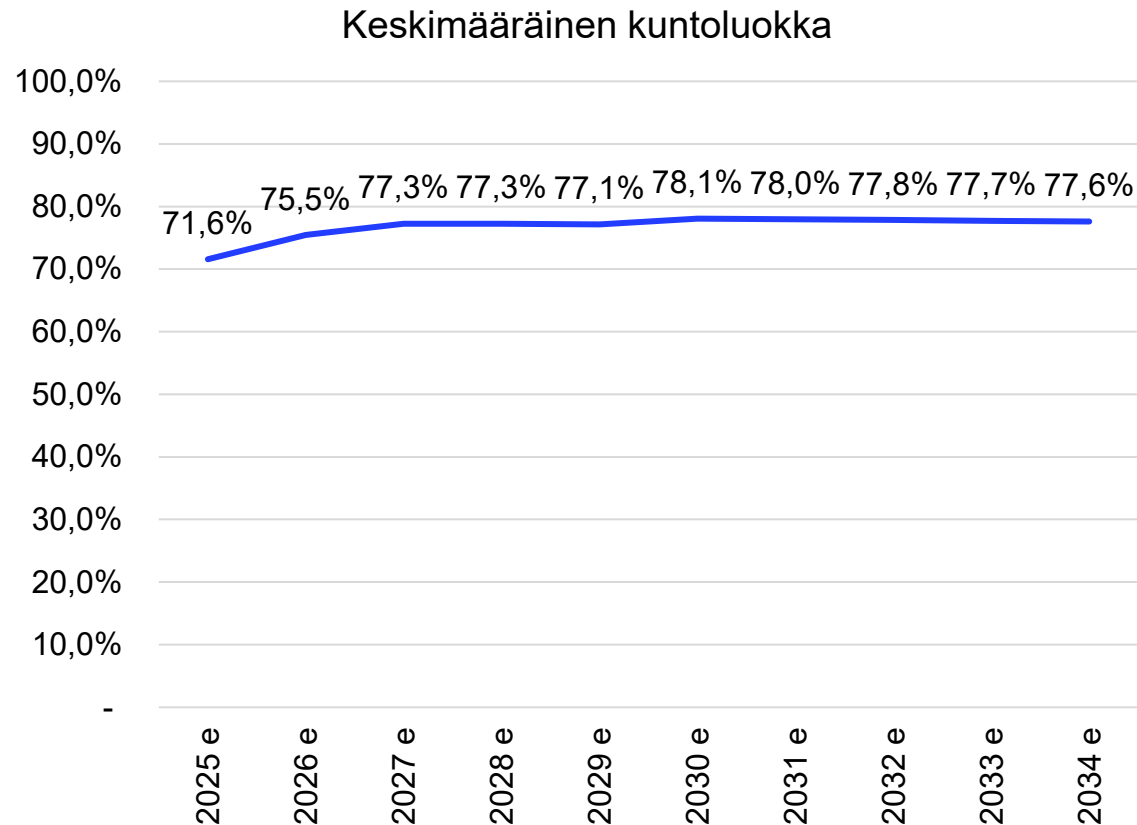
Nettoinvestointien ennuste 2025-2034



- Luovuttavien kiinteistöjen myyntitulot ovat 10 milj. euroa vuosina 2025-2027, kun kiinteistöt myydään tasearvolla. Poikkeuksina Karhuvuorikodin myyntihinta 3 milj. euroa ja Kotkansaaren sivupaloaseman myyntihinta 4 milj. euroa.
- Uudisinvestoinnit ovat 52,5 milj. euroa vuosina 2025-2027. Uudisinvestointeihin on sisällytetty tarkastelussa lisäksi Katariinan uimalan investoinnit sekä Helilän koulun lunastus yht. 3,9 milj. euroa.
- Korjausinvestoinnit on arvioitu teknisen kuluman mallilla siten, että vuosien 2025-2029 korjausinvestoinnit vastaavat kaupungin investointien viisivuotissuunnitelmaa (Rakennusten perusparannukset 15,5 milj. euroa vuosina 2025-2029).
 - Korjausinvestointien vuositaso kasvaa ennustekaudella inflaatio-oletuksen sekä rakennusten oletettavan kuluman vuoksi.

Kiinteistöjen keskimääräinen kuntoluokka paranee 78 %:iin vuonna 2029

Kiinteistöjen kuntoluokan ennuste 2025-2034



- Uudisinvestoinnit, korjausinvestoinnit sekä kiinteistöistä luopumiset parantavat kiinteistöomaisuuden keskimääräistä kuntoluokkaa.
- **Kiinteistöjen keskimääräinen kuntoluokka kasvaa 71,7 prosentista 78,1 prosenttiin vuosina 2025-2029.**
 - Kirjallisuudessa korjausvelan raja-arvoa pidetään tyypillisesti 75 prosentissa.
 - **Kaupungin suunnittelemat investoinnit ja toimenpiteet hallitsevat kaupungin kiinteistöomaisuuden korjausvelkaa tehokkaasti.**

Tarkastelu 2: Konsernitason talousennuste

Konsernitason talousennusteen oletukset

- Laskelmissa on huomioitu tytäryhtiöiden tilinpäätöksissä esitetyt rahoituslaitos- ja Kotkan kaupungin lainat 31.12.2024.
 - Nykyiset lainat on oletettu tasalyhenteisiksi, joissa vuosilyhennys on taseeseen kirjattu lyhyt vieras pääoma.
 - Korkokulut ovat yhtiökohtaiset.
- Ensimmäisellä sivulla on esitetty konsernitason tarkastelu, jossa kaikkien tarkasteltavien tytäryhtiöiden ja kaupungin kiinteistöjen talousennusteet on laskettu yhteen. Konsernin sisäiset rahavirrat on eliminoitu mukaan lukien kaupungin tytäryhtiöilleen myöntämät lainat.
- Ensimmäisen sivun jälkeen on esitetty tytäryhtiöiden tulosennusteet.
- Laskelmissa on mallinnettu 1,75 % tekninen kuluma ja 1,75 % jälleenhankinta-arvoa vastaavat korjausinvestoinnit siltä osin, kun kohteiden tekninen kuntoluokka on vähintään 75 %. Korjausaste on 1,04 % kohteen jälleenhankinta-arvosta ja korjauskustannukseen on lisätty 1,2 hintakerroin.
 - Korjausinvestoinnit on oletettu rahoitettavan lainalla, jonka korko on 3,5 %.
 - Korjausinvestointien poistot ja laina-aika ovat 20 vuotta.

Koko tarkasteltavan konsernitason tuloslaskelmaennuste 2025-2034

Tuloslaskelma, tuhatta euroa	2025 e	2026 e	2027 e	2028 e	2029 e	2030 e	2031 e	2032 e	2033 e	2034 e
Liikevaihto	30 650	29 705	29 962	30 810	31 692	32 253	33 170	34 151	35 116	35 913
Vuokratulo konsernin ulkopuolelta	28 068	27 717	27 510	28 279	29 081	29 562	30 384	31 260	32 119	33 006
Tuet ja avustukset (Ekami)	2 582	1 989	2 452	2 531	2 611	2 691	2 786	2 891	2 997	2 907
Myyntitulot	70	6 257	5 049	-	-	-	-	-	-	-
Toimintakulut	34 193	35 378	33 948	34 062	34 659	35 030	35 731	36 445	37 175	37 920
Ylläpitokulut	32 813	32 461	32 048	33 053	33 714	34 065	34 747	35 442	36 150	36 873
Vuokrameno konsernin ulkopuolisille	1 212	1 236	1 261	927	946	965	984	1 004	1 025	1 047
Käyttökate	-3 473	583	1 063	-3 252	-2 967	-2 777	-2 561	-2 294	-2 059	-2 008
Poistot	18 616	18 384	18 592	19 758	19 517	19 647	19 624	19 485	19 411	19 604
Arvon alentumiset	70	5 197	3 123	8	-	-	-	-	-	-
Liikevoitto	-22 159	-22 997	-20 653	-23 018	-22 484	-22 424	-22 185	-21 779	-21 470	-21 612
Korkokulut	1 513	2 186	2 913	3 338	3 444	3 569	3 688	3 848	3 959	4 066
Tilikauden tulos	-23 673	-25 183	-23 566	-26 355	-25 929	-25 993	-25 873	-25 627	-25 428	-25 678

- Ennusteessa on laskettu kaikkien tarkasteltavien tytäryhtiöiden ja kaupungin kiinteistöt yhteen ja konsernin sisäiset rahavirrat on eliminoitu.
- Ennusteen ensimmäisenä vuotena 2025 konsernitason tarkastelussa tulos on 0,3 milj. euroa parempi kuin kaupungin kiinteistöjen tulosenuste vuodelle 2025. Konsernitason tulos kehittyy kaupungin omistamien ja käyttämien tulosta paremmin ja koko konsernin tulos on ennustekaudella keskimäärin 0,5 milj. euroa kaupungin kiinteistökantaa parempi.
- Selvyyden vuoksi: Satama Areenan vuokria ei ole lisätty liikevaihtoon. Kaikki konsernin sisäiset vuokrat ja korkokulut on eliminoitu, riippumatta siitä onko kyseistä konserniyhtiötä tarkasteltu tässä työssä tarkemmin.

Kotkan Julkiset Kiinteistöt tulolaskelmaennuste 2025-2034

Tuloslaskelma, tuhatta euroa	2025 e	2026 e	2027 e	2028 e	2029 e	2030 e	2031 e	2032 e	2033 e	2034 e
Liikevaihto	7 423	7 607	7 795	7 988	8 186	8 470	8 762	9 083	9 412	9 751
Vuokratulo konsernista	5 860	5 999	6 140	6 286	6 435	6 670	6 911	7 179	7 455	7 738
Vuokratulo konsernin ulkopuolelta	1 563	1 608	1 654	1 702	1 750	1 800	1 851	1 904	1 958	2 013
Myyntitulot	-	163	-	-	-	-	-	-	-	-
Toimintakulut	4 185	4 184	4 267	4 353	4 440	4 528	4 619	4 711	4 806	4 902
Ylläpitokulut	3 395	3 395	3 463	3 532	3 603	3 675	3 749	3 824	3 900	3 978
Tonttivuokrat	783	788	804	820	836	853	870	888	905	924
Käyttökate	3 238	3 586	3 527	3 635	3 746	3 942	4 143	4 371	4 607	4 850
Poistot	3 546	3 553	3 592	3 632	3 759	3 888	4 034	4 175	4 322	4 496
Arvon alentumiset	-	163	-	-	-	-	-	-	-	-
Liikevoitto	-308	-129	-65	3	-13	53	109	197	285	354
Korkokulut	998	991	978	970	962	1 013	1 061	1 121	1 178	1 231
Tilikauden tulos	-1 306	-1 121	-1 042	-967	-975	-960	-952	-924	-893	-877

- Ennusteessa on huomioitu JuKin suunnitelmat kiinteistöjen luopumisesta.
 - Poistuvat kiinteistöt ovat: Pikku kaupungintalo, Kärkisaari päärakennus. Lisäksi Tampsan huoltorakennus on myyty 2025. Ent. Hovilan kirjasto ja Ympäristökeskus on jätetty tarkastelun ulkopuolelle (yhtiön näkemys).
- Ylläpitokuluihin on sisällytetty henkilöstökulut ja tilintarkastajan palkkio 315 tuhatta euroa.
- Rahoituslaitoslainojen pääoma on 8,9 milj. euroa per 31.12.2024 ja korkokulut nousevat yhtiön arvion mukaan 300 tuhanteen euroon vuonna 2025 (korko 3,4 %). Lisäksi velat saman konsernin yrityksille on 25,5 milj. euroa joiden korko on 2,9 %.

Kymenlaakson kampuskiinteistöt tulolaskelmaennuste 2025-2034

Tuloslaskelma, tuhatta euroa	2025 e	2026 e	2027 e	2028 e	2029 e	2030 e	2031 e	2032 e	2033 e	2034 e
Liikevaihto	1 110	1 132	1 155	1 178	1 201	1 225	1 250	1 275	1 300	1 326
Vuokratulo konsernista	1 110	1 132	1 155	1 178	1 201	1 225	1 250	1 275	1 300	1 326
Vuokratulo konsernin ulkopuolelta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Myyntitulot	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toimintakulut	229	234	238	243	248	253	258	263	268	274
Ylläpitokulut	110	112	114	117	119	121	124	126	129	131
Tonttivuokrat	119	122	124	127	129	132	134	137	140	143
Käyttökate	881	898	916	935	953	972	992	1 012	1 032	1 053
Poistot	1 069	1 069	1 069	1 069	1 069	1 069	1 069	1 069	1 069	1 069
Arvonalentumiset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liikevoitto	-188	-170	-152	-134	-115	-96	-77	-57	-37	-16
Korkokulut	961	936	911	886	862	837	812	787	763	738
Tilikauden tulos	-1 149	-1 106	-1 064	-1 020	-977	-933	-889	-844	-799	-754

- Ennusteessa on huomioitu Kotkan kaupungin 51 % osuus yhtiöstä.
- Ennuste perustuu yhtiön toimittamaan Kotkan kampuksen talousennusteeseen vuodelle 2025. Yhtiön liikevaihto on jyvitetty Kotkan kampuksen ja Kouvolan kampuksen välillä pinta-alojen mukaan.
- Yhtiö on arvioinut Kotkan kaupungin lainan korkokuluiksi 1,5 milj. euroa vuodelle 2025. Tuloslaskelmaennusteessa on esitetty 51 % koroista, jotta laskelmat kuvaavat kiinteistön taloudellista kannattavuutta Kotkan kaupungin omistuosuuden osalta. Kaupungille maksettavat korot on eliminoitu konsernin tarkastelussa.

Sunilan Kantola tuloslaskelmaennuste 2025-2034

Tuloslaskelma, tuhatta euroa	2025 e	2026 e	2027 e	2028 e	2029 e	2030 e	2031 e	2032 e	2033 e	2034 e
Liikevaihto	97	100	103	106	109	113	116	120	123	127
Kaupungin maksama käyttökorvaus	61	63	66	68	71	73	76	79	81	84
Vuokratulo konsernin ulkopuolelta	36	36	37	38	39	39	40	41	42	43
Myyntitulot	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toimintakulut	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
Ylläpitokulut	47	48	49	50	51	52	53	54	55	57
Tonttivuokrat	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
Käyttökate	46	48	50	53	55	57	59	62	64	67
Poistot	25	26	27	28	30	31	32	33	35	36
Arvon alentumiset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liikevoitto	22	22	23	24	25	26	27	28	29	31
Korkokulut	11	11	10	10	9	9	8	8	7	6
Tilikauden tulos	10	11	13	14	16	17	19	21	23	24

- Ennusteessa on huomioitu kiinteistön vuokraukseen liittyvä liikevaihto ja kulut sekä kaupungin maksama käyttökorvaus 60 tuhatta euroa vuodessa. Ennusteessa käytetyt tuotot ja kulut ovat yhtiön toimittaman selvityksen mukaiset (kiinteistöjen vuokraamiseen kohdistuvat tuotot ja kulut). Kaupungin maksamat vuokrat on eliminoitu konsernitarkastelussa.
 - Yhtiöllä on lisäksi liikevaihtoa ja kuluja muusta liiketoiminnasta, kuten opastetuista kierroksista ja tapahtumista.
- Yhtiön velat saman konsernin yrityksille on 392 tuhatta euroa per 31.12.2024 ja maksetut korot vuonna 2024 olivat 13 tuhatta euroa (korko 3,4 %).
- Ilman kaupungin maksamaa 60 tuhannen euron käyttökorvausta kiinteistövuokrauksen liiketoiminnan tulos on noin 50 tuhatta euroa alijäämäinen.**

Cursor tuloslaskelmaennuste 2025-2034

Tuloslaskelma, tuhatta euroa	2025 e	2026 e	2027 e	2028 e	2029 e	2030 e	2031 e	2032 e	2033 e	2034 e
Liikevaihto	3 492	3 619	3 747	3 880	4 031	4 183	4 331	4 523	4 669	4 824
Vuokratulo konsernista	166	183	195	211	228	245	267	296	314	332
Vuokratulo konsernin ulkopuolelta	3 325	3 436	3 552	3 669	3 803	3 937	4 064	4 227	4 355	4 492
Myyntitulot	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toimintakulut	1 536	1 567	1 598	1 630	1 663	1 696	1 730	1 765	1 800	1 836
Ylläpitokulut	1 491	1 521	1 552	1 583	1 614	1 647	1 680	1 713	1 747	1 782
Tonttivuokrat	45	46	47	48	49	50	50	52	53	54
Käyttökate	1 956	2 052	2 149	2 250	2 368	2 486	2 601	2 758	2 869	2 988
Poistot	723	783	844	923	998	1 067	1 179	1 238	1 304	1 371
Arvonalentumiset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liikevoitto	1 233	1 269	1 305	1 327	1 370	1 419	1 423	1 520	1 565	1 617
Korkokulut	168	193	215	236	267	292	311	357	363	371
Tilikauden tulos	1 065	1 076	1 090	1 091	1 104	1 127	1 111	1 163	1 202	1 246

- Ennusteessa on huomioitu Kotkan kaupungin osuus yhtiöstä 86,4 %.
- Kaupunki vuokraa noin 10 % yhtiön ”Eagle” –taloista, joiden vuokraus alkaa 1.7.2025. Myös kaupungin maksamista vuokrista on huomioitu 86,4 %, jotta laskelmat kuvaavat kiinteistöjen taloudellista kannattavuutta. Kaupungin vuokrat on eliminoitu konsernitarkastelussa.
- Kulut perustuvat yhtiön toimittamaan arvioon kiinteistöliiketoimintalle jyvitetystä kuluista.
- Tarkastelu sisältää vain kiinteistöliiketoiminnan. Yhtiöllä on liikevaihtoa vuokratulojen lisäksi palveluista ja saaduista julkisista tuista.

Kotkan-Haminan seudun koulutuskuntayhtymä (Ekami) tuloslaskelmaennuste 2025-2034

Tuloslaskelma, tuhatta euroa	2025 e	2026 e	2027 e	2028 e	2029 e	2030 e	2031 e	2032 e	2033 e	2034 e
Liikevaihto	2 578	1 975	2 411	2 482	2 554	2 626	2 699	2 772	2 846	2 723
Vuokratulo konsernista	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vuokratulo konsernin ulkopuolelta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Myyntitulot	-	1 250	-	-	-	-	-	-	-	-
Toimintakulut	1 593	1 409	1 437	1 466	1 495	1 525	1 555	1 586	1 618	1 651
Ylläpitokulut	1 593	1 409	1 437	1 466	1 495	1 525	1 555	1 586	1 618	1 651
Tonttivuokrat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Käyttökate	985	1 816	974	1 017	1 059	1 101	1 143	1 185	1 228	1 073
Poistot	951	933	958	984	1 010	1 037	1 064	1 091	1 120	951
Arvonalentumiset	-	851	-	-	-	-	-	-	-	-
Liikevoitto	34	32	16	33	49	65	80	94	108	121
Korkokulut	34	32	16	33	49	65	80	94	108	121
Tilikauden tulos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- Ennusteessa on huomioitu kaupungin osuus yhtiöstä 67,95.
- Ekamin liikevaihto koostuu tuista ja avustuksista sis. yksikköhintarahoituksen, valtionavustukset, muita tukia ja avustuksia. Yhtiöllä on myös myynti- ja maksutuottoja sekä muita toimintatuottoja.
 - Liikevaihtoon on kirjattu ennusteessa määrä, joka kattaa kiinteistöjen kustannukset.
- Yhtiö suunnittelee Katariinan kampuksen myyntiä ja yhtiö arvioi myyntihinnaksi 1-1,5 milj. euroa. Yhtiön mukaan kaupunki on mahdollinen ostaja. Talousennusteessa kampus on oletettu myytävän kaupungin ulkopuoliselle.

Kotkan Asunnot tuloslaskelmaennuste 2025-2034

Tuloslaskelma, tuhatta euroa	2025 e	2026 e	2027 e	2028 e	2029 e	2030 e	2031 e	2032 e	2033 e	2034 e
Liikevaihto	17 888	18 376	18 877	19 391	19 917	20 457	21 010	21 578	22 159	22 756
Vuokratulo konsernista	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vuokratulo konsernin ulkopuolelta	17 888	18 376	18 877	19 391	19 917	20 457	21 010	21 578	22 159	22 756
Myyntitulot	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toimintakulut	14 020	14 301	14 587	14 879	15 176	15 480	15 789	16 105	16 427	16 756
Ylläpitokulut	13 490	13 760	14 035	14 316	14 602	14 894	15 192	15 496	15 806	16 122
Tonttivuokrat	530	541	552	563	574	586	597	609	621	634
Käyttökate	3 868	4 076	4 291	4 512	4 741	4 977	5 221	5 473	5 732	6 000
Poistot	2 584	2 724	2 867	3 013	3 162	3 314	3 469	3 627	3 788	3 952
Arvonalentumiset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liikevoitto	1 284	1 352	1 423	1 499	1 579	1 663	1 752	1 846	1 944	2 048
Korkokulut	1 213	1 202	1 187	1 170	1 150	1 127	1 100	1 071	1 038	1 002
Tilikauden tulos	71	150	236	329	429	537	652	775	906	1 046

- Yhtiö on investoinut rakennuksiin vuosina 2023-2024 keskimäärin 2,8 milj. euroa ja ennusteessa korjausinvestointien vuosittainen määrä on pyritty mitoittamaan yhtiön toteuman kanssa samalle tasolle.
- Ennusteessa vuokriin ja toimintakuluihin on lisätty 2 % vuosittainen inflaatio. Vuokria nostaa myös oletttama korjausinvestointien hinnoittelusta asukkaiden vuokriin (korjausinvestointien lainakulut peritään vuokrissa).
- Yhtiöllä on kaupungilta lainaa 17,1 milj. euroa per 31.12.2024 ja korkokulut 385 tuhatta euroa. Kaupungin lainan korkokulut on eliminoitu konsernitarkastelussa.

Tarkastelu 3: JuKin markkinoille vuokratut ja kaupungin yhtiöitettävät kiinteistöt

Kaupungin käyttämien* kiinteistöjen tulos- ja rahavirtavaikutus JuKi:lle

Kaupungin käyttämien kiinteistöjen tulosvaikutus JuKi:lle tuhatta euroa	Vuokrat (kaupunki)	Vuokrat (konserni)	Vuokrat (konsernin ulkopuolinen)	Poistot	Ylläpitokulut	Tonttivuokrat	Rahoituskulut	Tulos
Karhuvuoren koulu	1 274			344	115	22	300	492
Merikeskus Vellamo	2 930		1	1 144	788	393		606
Satama Areena		1 005		941	667	50	700	-1 353
YHTEENSÄ	4 204	1 005	1	2 430	1 570	465	1 000	-255

Kaupungin käyttämien kiinteistöjen rahavirtavaikutus JuKi:lle tuhatta euroa	Vuokrat (kaupunki)	Vuokrat (konserni)	Vuokrat (konsernin ulkopuolinen)	Lyhennykset	Ylläpitokulut	Tonttivuokrat	Rahoituskulut	Tulos
Karhuvuoren koulu	1 274			582	115	22	300	254
Merikeskus Vellamo	2 930		1		788	393		1 750
Satama Areena		1 005		500	667	50	700	-912
YHTEENSÄ	4 204	1 005	1	1 082	1 570	465	1 000	1 093

*Taulukossa on esitetty kohteet, joissa kaupunki käyttää yli 50 % kohteesta (pääasiallisesti kaupungin käyttämät kohteet)

Kaupungin käyttämällä kiinteistöillä on negatiivinen vaikutus JuKi:n tulokseen mutta positiivinen vaikutus rahavirtaan.

- Rakennusten poistot ovat suuremmat kuin lainojen lyhennykset.

Kiinteistöjen siirtäminen esimerkiksi kaupungille parantaa yhtiön tulosta, mutta heikentää rahavirtaa. Kaupungille siirron vaikutus on päinvastainen, eli siirto heikentää kaupungin tulosta mutta parantaa rahavirtaa.

JuKin markkinoille vuokratut kiinteistöt, tuloslaskelmaennuste

Tuloslaskelma, tuhatta euroa	2025 e	2026 e	2027 e	2028 e	2029 e	2030 e	2031 e	2032 e	2033 e	2034 e
Liikevaihto	2 313	2 394	2 478	2 565	2 654	2 746	2 840	2 957	3 077	3 201
Vuokratulo konsernista	751	787	825	864	905	947	991	1 055	1 122	1 190
Vuokratulo konsernin ulkopuolelta	1 562	1 607	1 653	1 700	1 749	1 799	1 850	1 902	1 956	2 011
Myyntitulot	-	163	-	-	-	-	-	-	-	-
Toimintakulut	2 109	2 066	2 107	2 149	2 192	2 236	2 281	2 326	2 373	2 420
Ylläpitokulut	1 793	1 761	1 797	1 833	1 869	1 907	1 945	1 984	2 023	2 064
Tonttivuokrat	309	304	310	316	323	329	336	343	349	356
Käyttökate	204	492	371	416	462	510	560	631	705	781
Poistot	1 116	1 123	1 162	1 202	1 243	1 285	1 341	1 390	1 444	1 511
Arvonalentumiset	-	163	-	-	-	-	-	-	-	-
Liikevoitto	-912	-794	-791	-787	-781	-775	-781	-759	-740	-730
Korkokulut	-	28	55	82	108	134	158	197	234	271
Tilikauden tulos	-912	-822	-846	-869	-890	-908	-939	-956	-974	-1 001

- Yllä on esitetty JuKin tuloslaskelmaennuste, kun tarkastelun ulkopuolelle on jätetty kaupungin käyttämät tilat (ks. edellinen sivu).
- JuKin markkinoille vuokrattujen kiinteistöjen vuosittainen tulos on arviolta 1,0-1,2 milj. euroa alijäämäinen.
 - **Jos esimerkiksi kaupungin käyttämät kiinteistöt ja yhtiön lainat siirtyvät kaupungille, yhtiön tulos paranee noin 400 tuhatta euroa.**

**Tarkastelusta on poistettu kiinteistöt, joissa kaupungin vuokraama osuus on yli 50 % ks. edellinen sivu. Savotta laboratoriorakennuksen vuokrista yli 50 % on kaupungilta, mutta tilat ovat osa isompaa kokonaisuutta (Savotta) ja siksi mukana tarkastelussa.*

JuKin markkinoille vuokratut ja kaupungin yhtiöitettävät kiinteistöt, tuloslaskelmaennuste

Tuloslaskelma, tuhatta euroa	2025 e	2026 e	2027 e	2028 e	2029 e	2030 e	2031 e	2032 e	2033 e	2034 e
Liikevaihto	2 643	2 756	2 874	2 997	3 123	3 253	3 387	3 544	3 707	3 874
Vuokratulo konsernista	751	787	825	864	905	947	991	1 055	1 122	1 190
Vuokratulo konsernin ulkopuolelta	1 892	1 969	2 050	2 132	2 218	2 305	2 396	2 489	2 585	2 684
Myyntitulot	-	163	-	-	-	-	-	-	-	-
Toimintakulut	2 867	2 839	2 896	2 954	3 013	3 073	3 134	3 197	3 261	3 326
Ylläpitokulut	2 551	2 535	2 585	2 637	2 690	2 744	2 799	2 854	2 912	2 970
Tonttivuokrat	309	304	310	316	323	329	336	343	349	356
Käyttökate	-224	81	-21	43	110	180	252	347	446	548
Poistot	1 284	1 318	1 383	1 405	1 454	1 508	1 577	1 658	1 743	1 837
Arvonalentumiset	-	163	-	-	-	-	-	-	-	-
Liikevoitto	-1 508	-1 401	-1 404	-1 362	-1 344	-1 328	-1 324	-1 311	-1 298	-1 289
Korkokulut	-	49	96	143	189	233	275	331	385	437
Tilikauden tulos	-1 508	-1 449	-1 500	-1 505	-1 533	-1 561	-1 599	-1 641	-1 683	-1 725

- Esitetyssä talousennusteessa on JuKin pääosin ulosvuokraamat toimitilat yhdistettynä kaupungin salkutuksessa C-salkussa olevat, JuKi:lle yhtiöitettäväksi kirjatut kiinteistöt (esim. asuntoja ei yhtiöitetä JuKi:in). Ennusteessa on huomioitu JuKin suunnittelemat myynnit ja purkamiset. Tarkasteltava kiinteistökokonaisuus on laajuudeltaan yhteensä 52 600 m².
- Ennusteessa on huomioitu kiinteistöjen nykyiset vuokratulot. Laskelmissa ei ole tehty oletuksia kiinteistökehityksen vaikutuksista liikevaihtoon, eikä oletuksia kaupungille maksettavista tonttivuokrista.
- Kokonaisuuden talousennuste on alijäämäinen. **Mikäli JuKin ulosvuokratuista kiinteistöistä muodostetaan oma yhtiönsä, johon yhtiöitetään kaupungin kiinteistöjä kehitettäväksi, kiinteistöjen liiketoimintaa tulisi kehittää siten, että niiden kannattavuus paranee vähintään noin 1,5 miljoona euroa.**

Liitteet

Liite 1: Kaupungin sisäisten vuokrien vertailu tekniseen arvoon perustuvaan tavoitetasoon

Riittävän sisäisen vuokran arvioinnin oletukset

- Tytäryhtiöissä jälleenhankinta-arvot on arvioitu kohteen rakennusluokan perusteella tilastokeskuksen uudisrakentamisen kustannustilastoista ja rakennusten iästä. Tekninen kuntoluokka perustuu yhtiön arvioon.
- Poistoajat on oletettu 25-40 vuoden mittaisiksi rakennusluokittain. Korjausvaraus on laskettu kaavalla $70 \text{ \%} / \text{poistoaika} \times \text{JHA}$.
- Ylläpitovuokra perustuu 2024 ylläpitokustannuksiin.
- Nykyiset vuokrat sisältävät yhtiön ilmoittaman kokonaisvuokran kohteille.
- Korkokustannuksena on käytetty kaupungilla 3 % ja tytäryhtiöillä 3,8 % (pitkän ajan kaupungin rahoituskustannus + 0,8 % riskilisä).

Sisäiset tavoitevuokrat ja nykyiset vuokrat 2024

Koulut 1/2

KP	Kohde	Tekniseen arvoon perustuva sisäinen vuokra	Sisäinen vuokra	Sisäisen käytön osuus*	Ero tavoitevuokra vs. nykyinen sisäinen vuokra (€)	Ero tavoitevuokra vs. nykyinen sisäinen vuokra(%)
5331	Kotkan lyseo, Globus	327 181	341 378	91 %	-44 547	-13 %
5301	Aittakorven koulu	667 815	712 207	97 %	-64 107	-9 %
5302	Haukkavuoren koulu	685 359	721 657	97 %	-57 386	-8 %
5303	Hovinsaaren koulu	432 286	450 658	96 %	-37 140	-8 %
5308	Korkeakosken koulu	517 771	564 818	97 %	-62 591	-11 %
5308	Korkeakosken koulu/kivi	113 848	145 702	100 %	-31 854	-22 %
5309	Kyminkartanon koulu	395 234	415 216	98 %	-27 402	-7 %
5309	Kyminkartanon koulun laajennus	338 391	364 224	100 %	-25 833	-7 %
5312	Mussalon koulu/uusi	922 325	973 747	98 %	-70 423	-7 %
5313	Otsolan koulu	650 558	637 620	86 %	-76 797	-12 %
5313	Otsolan koulu/laajennus	109 020	106 221	100 %	2 799	3 %
5313	Otsolan koulu (asuintalo)	101 629	102 385	100 %	-756	-1 %
5316	Rauhalan koulu	550 041	675 840	98 %	-136 024	-20 %

*sisäisen käytön osuudet on laskettu sisäisten ja ulkoisten vuokrien suhteesta

Sisäiset tavoitevuokrat ja nykyiset vuokrat 2024

Koulut 2/2

KP	Kohde	Tekniseen arvoon perustuva sisäinen vuokra	Sisäinen vuokra	Sisäisen käytön osuus*	Ero tavoitevuokra vs. nykyinen sisäinen vuokra (€)	Ero tavoitevuokra vs. nykyinen sisäinen vuokra(%)
5317	Ruonalan koulu	395 281	414 557	95 %	-38 372	-9 %
5319	Tavastilan koulu ja laajennus	610 149	629 295	95 %	-48 077	-8 %
5321	Toivo Pekkasen koulu (1*)	324 606	185 269	22 %	-113 554	-61 %
5323	Hakalan koulu	395 080	520 608	98 %	-135 102	-26 %
5324	Helilän koulu/ylätalo	290 441	328 911	94 %	-57 225	-17 %
5324	Helilän koulu/alatalo	254 971	287 448	100 %	-32 477	-11 %
5324	Helilän koulu, leasing	553 289	482 457	100 %	70 832	15 %
5325	Karhulan koulu	733 050	684 126	100 %	48 924	7 %
5328	Keskuskoulu	1 017 595	1 068 986	98 %	-71 615	-7 %
5329	Langinkosken koulu	1 133 667	1 221 800	99 %	-101 497	-8 %
5330	Kotkan lyseon lukio Arcus	718 489	766 697	100 %	-48 208	-6 %
5280	Opintokeskus Karhu	549 313	541 907	95 %	-22 377	-4 %
	Käpylän koulu	1 465 814				

*sisäisen käytön osuudet on laskettu sisäisten ja ulkoisten vuokrien suhteesta

1* Toivo Pekkasen koulusta on peruspalveluntuotannon käytössä enää liikuntahalli ja kohteesta ollaan todennäköisesti luopumassa tulevaisuudessa.

Sisäiset tavoitevuokrat ja nykyiset vuokrat 2024

Päiväkodit

KP	Kohde	Tekniseen arvoon perustuva sisäinen vuokra	Sisäinen vuokra	Sisäisen käytön osuus*	Ero tavoitevuokra vs. nykyinen sisäinen vuokra (€)	Ero tavoitevuokra vs. nykyinen sisäinen vuokra(%)
5221	Pihkoon päiväkot	123 160	132 283	100 %	-9 124	-7 %
5202	Malmingin päiväkot	76 646	79 463	100 %	-2 817	-4 %
5203	Metsäkulman päiväkot	88 999	91 768	100 %	-2 769	-3 %
5224	Otsonkallion päiväkot, uusi	160 308	165 596	100 %	-5 288	-3 %
5205	Ruonalan päiväkot	118 607	124 013	100 %	-5 406	-4 %
5206	Meripirtin päiväkot	123 919	129 640	100 %	-5 721	-4 %
5208	Sateenkaaren päiväkot	138 480	142 592	100 %	-4 112	-3 %
5209	Kanervan päiväkot	96 963	116 045	100 %	-19 082	-16 %
5210	Lankilan päiväkot	133 315	137 193	100 %	-3 877	-3 %
5217	Hirssaaren/Kotilon päiväkot	112 965	118 785	100 %	-5 819	-5 %
5222	Metsolan lastentalo	69 306	46 398	100 %	22 908	49 %
5219	Korkeakosken koulu/puu	117 297	121 421	100 %	-4 124	-3 %
5218	Rauhalan päiväkot	148 694	140 521	100 %	8 173	6 %
5220	Tavastilan päiväkot	75 854	75 512	100 %	342	0 %
5223	Velhonkallion päiväkot	342 104	360 249	84 %	-74 049	-21 %
5280	Opintokeskus Karhu/Käpylän pvk	218 772	218 911	100 %	-139	0 %
5207	Meripirtin päiväkot	193 333	205 638	100 %	-12 304	-6 %
5211	Utumetsän päiväkot	287 080	304 889	100 %	-17 809	-6 %
5225	Hovinpuiston päiväkot, Karhula	297 206	315 948	100 %	-18 742	-6 %
5226	Katariinan päiväkot, leasing	316 719	360 672	100 %	-43 953	-12 %
5250	Helilän päiväkot, Koy	39 583	98 118	33 %	-85 062	-87 %
5250	Hovinsaaren päiväkot, Koy	30 332	118 254	100 %	-87 922	-74 %

*sisäisen käytön osuudet on laskettu sisäisten ja ulkoisten vuokrien suhteesta

Sisäiset tavoitevuokrat ja nykyiset vuokrat 2024

Leirialueet

KP	Kohde	Tekniseen arvoon perustuva sisäinen vuokra	Sisäinen vuokra	Sisäisen käytön osuus*	Ero tavoitevuokra vs. nykyinen sisäinen vuokra (€)	Ero tavoitevuokra vs. nykyinen sisäinen vuokra(%)
5420	Luovin leirikeskus/päärakennus	145 576	141 795	100 %	3 781	3 %
5420	Luovin leirikeskus/asuinrakennus	110 694	113 436	100 %	-2 742	-2 %
5420	Luovin leirikeskus/mökki	16 507	14 180	100 %	2 328	16 %
5420	Luovin leirikeskus/saunarakennus	17 234	14 180	100 %	3 055	22 %
5411	Santalahden uimaranta wc- ja huoltorakennus	4 818	3 010	95 %	1 581	53 %
5411	Santalahden huoltorakennus 1.	10 605	8 128	95 %	1 977	24 %
5411	Santalahden leirintäalue porttirakennus	16 723	13 246	95 %	2 689	20 %
5411	Santalahden leirintä-alue huoltorakennus 2.	13 398	6 367	95 %	6 400	101 %
5421	Lintukodon leirikeskus, Lintula	28 902	45 626	100 %	-16 725	-37 %
5421	Lintukodon leirikeskus, Ruokala/keittiö	14 681	22 813	100 %	-8 132	-36 %
5421	Lintukodon leirikeskus, Käkelä	18 961	30 418	100 %	-11 457	-38 %
5421	Lintukodon leirikeskus, Tikkala	18 961	30 418	100 %	-11 457	-38 %
5421	Lintukodon leirikeskus, Sauna	12 336	22 813	100 %	-10 477	-46 %

*sisäisen käytön osuudet on laskettu sisäisten ja ulkoisten vuokrien suhteesta

Sisäiset tavoitevuokrat ja nykyiset vuokrat 2024

Liikuntarakennukset

KP	Kohde	Tekniseen arvoon perustuva sisäinen vuokra	Sisäinen vuokra	Sisäisen käytön osuus*	Ero tavoitevuokra vs. nykyinen sisäinen vuokra (€)	Ero tavoitevuokra vs. nykyinen sisäinen vuokra(%)
5413	A.T. -areenan katsomo- ja huoltorakennus	159 099	142 416	100 %	16 683	12 %
5406	Käpylän harjoitusjäähalli	118 359	137 897	100 %	-19 539	-14 %
5406	Karhulan jäähalli	479 008	440 744	100 %	38 265	9 %
5412	Keskuskentän katsomo	194 252	168 153	100 %	26 099	16 %
5412	Keskuskentän huoltorakennus	47 634	58 546	100 %	-10 913	-19 %
5411	Metsolan kentän huoltorakennus	25 156	26 733	95 %	-2 763	-10 %
5401	Kotkan uimala Katariina	1 291 415	1 251 088	100 %	40 327	3 %
5402	Karhulan uimahalli	953 627	924 291	100 %	29 337	3 %
5403	Karhuvuoren urheilutalo	418 790	410 872	100 %	7 918	2 %
5404	Ruonalan urheiluhalli	637 031	587 762	100 %	49 269	8 %
5405	Mussalon liikuntatila	299 980	284 459	100 %	15 521	5 %
5281	Karhulan liikuntahalli	192 740	189 459	100 %	3 282	2 %
5411	Puistolán kentän katsomorakennus	114 782	84 293	95 %	25 080	30 %
	AT-Areena aurinkokatsomo	65 579		100 %	65 579	

*sisäisen käytön osuudet on laskettu sisäisten ja ulkoisten vuokrien suhteesta

Sisäiset tavoitevuokrat ja nykyiset vuokrat 2024

Toimistot

KP	Kohde	Tekniseen arvoon perustuva sisäinen vuokra	Sisäinen vuokra	Sisäisen käytön osuus*	Ero tavoitevuokra vs. nykyinen sisäinen vuokra (€)	Ero tavoite vuokra vs. nykyinen sisäinen vuokra(%)
5103	Kaupungintalo	822 371	848 762	100 %	-26 391	-3 %
5104	Rahatoimisto	21 800	7 728	10 %	13 435	174 %
5113	Merikatu 1	148 325	138 494	63 %	9 016	7 %
5105	Puistotoimisto	149 032	148 994	100 %	38	0 %
5115	Vanha paloasema/kiviosa	55 981	52 896	100 %	3 086	6 %
5105	Puistotoimisto/toimistorakennus	45 469	38 208	100 %	7 262	19 %
5109	Satamakatu 4	84 252	80 870	100 %	3 383	4 %
5111	Teatterin toimisto (Vuokraus tytäryhtiölle)	26 202	56 219	100 %	-30 017	-53 %
5118	Kuntala	45 675	33 251	100 %	12 424	37 %
5119	Katutoimisto	19 948	14 990	99 %	4 849	32 %
5125	Henkilöstöpalvelut	167 992	161 648	100 %	6 344	4 %
5510	Laivurinkatu 7	81 447	33 828	40 %	44 940	133 %
5513	Toimisto/huoltorakennus Laivurinkatu 10	136 242	56 501	100 %	79 741	141 %
5512	Toimisto/huoltorakennus Satamakatu 3	92 408	32 761	100 %	59 647	182 %

*sisäisen käytön osuudet on laskettu sisäisten ja ulkoisten vuokrien suhteesta

Sisäiset tavoitevuokrat ja nykyiset vuokrat 2024

Varastot / tuotantotilat

KP	Kohde	Tekniseen arvoon perustuva sisäinen vuokra	Sisäinen vuokra	Sisäisen käytön osuus*	Ero tavoitevuokra vs. nykyinen sisäinen vuokra (€)	Ero tavoitevuokra vs. nykyinen sisäinen vuokra(%)
5117	Pelastuskeskus	76 724	85 392	9 %	-12 176	-14 %
5110	Konekeskus I	229 320	208 245	89 %	20 861	10 %
5110	Vesihuolto-osasto	329 368	250 049	100 %	79 319	32 %
5110	Varastorakennus	19 747	15 483	100 %	4 265	28 %
5119	Puistotoimisto, itä	15 770	10 710	100 %	5 060	47 %
5119	Varasto	12 560	15 447	100 %	-2 887	-19 %
5119	Autosuoja, uusi	45 151	49 431	100 %	-4 280	-9 %
5119	Autosuoja, vanha	86 097	123 578	100 %	-37 481	-30 %
5119	Konekeskus 2	189 062	125 981	100 %	63 081	50 %
5513	Laivurinkatu 9, petanquehalli	28 939	21 480	100 %	7 460	35 %
5119	Katutoimisto, autotalliosa	23 452	19 223	100 %	4 229	22 %
5120	Maatalouststo/Kodintalo	38 725	156 684	100 %	-117 959	-75 %
5128	Museon konservointi	381 945	226 325	93 %	54 824	24 %
5514	Huoltorakennus	55 088	9 432	67 %	45 796	486 %
5511	Toimisto/huoltorakennus, Satamakatu 1	67 520	5 436	100 %	62 084	1142 %
5519	Satamavarasto I 4	55 321	72 000	31 %	-16 823	-23 %
5526	Satamavarasto I 5	146 018	187 740	100 %	-41 722	-22 %
5521	Satamavarasto V-2	13 813	89 820	99 %	-76 210	-85 %

*sisäisen käytön osuudet on laskettu sisäisten ja ulkoisten vuokrien suhteesta. Tyhjiillään olevien tilojen markkinoilla vuokrattavien tilojen vaikutuksia ei ole huomioitu laskennassa.

Sisäiset tavoitevuokrat ja nykyiset vuokrat 2024

Kokoontumisrakennukset

KP	Kohde	Tekniseen arvoon perustuva sisäinen vuokra	Nykyinen sisäinen vuokra	Sisäisen käytön osuus*	Erotus tavoitevuokra vs. nykyinen sisäinen vuokra	Ero tavoitevuokra vs. nykyinen vuokra(%)
5107	Nuorisotalo Messi B-talo	101 509	114 465	100 %	-12 956	-11 %
5107	Nuorisotalo Messi A-talo	185 805	177 946	100 %	7 859	4 %
5108	Kirjastotalo	859 910	762 438	99 %	88 548	12 %
5112	Teatteritalo (Vuokraus tytäryhtiölle)	656 539	1 364 580	100 %	-708 041	-52 %
5115	Vanha paloasema	89 045	101 090	100 %	-12 045	-12 %
5422	Otsolan nuorisotalo	72 774	76 643	100 %	-3 869	-5 %
5123	Karhulan kirjasto	201 801	102 348	99 %	97 840	96 %
5529	Maretarium (Vuokraus tytäryhtiölle)	228 922	262 252	100 %	-33 329	-13 %

Muut rakennukset

5333	Jylpyn koulukiinteistö, Isompi	344 926	89 393	59 %	249 898	280 %
5333	Jylpyn koulukiinteistö, Pienempi	225 394	35 908	100 %	189 486	528 %
5280	Opintokeskus Karhu/jätekatos	2 356	2 790	100 %	-435	-16 %
5430	Niinlahden maja	25 593	30 112	100 %	-4 519	-15 %
5134	Varissaari, paviljonki	26 554	25 309	100 %	1 246	5 %
5150	Ravintola Kairo	121 171	165 674	83 %	-44 744	-27 %

*sisäisen käytön osuudet on laskettu sisäisten ja ulkoisten vuokrien suhteesta

Liite 2: Kiinteistöomaisuuden yhtiöittäminen ja kilpailumarkkinoilla toiminta

Kiinteistöomaisuuden yhtiöittämisen edut ja haitat

Hyödyt

- Keskitetty kiinteistöjohtaminen ja kiinteistönpidon osaaminen.
- Talouden ohjaus lisääntyy ja liiketaloudellinen näkökulma on vahvemmin mukana investoinneissa, omistamisessa sekä vuokraamisessa.
- Kiinteistöriskin hallinta ja kiinteistöjen ylläpidon parantuminen.
- Päätöksenteon itsenäisyys ja suoraviivaisuus (nopeutuminen) sekä toiminnan joustavuus.
- Antaa mahdollisuuden omistuspohjan muutoksiin (esim. osakkeet helpompi myydä).
- Kiinteistöjen omistus yhdessä paikassa.
- Kiinteistöjen käypien arvojen mahdollinen päivittäminen.
- Läpinäkyvä kustannusrakenne, kustannustietoisuuden kasvu
 - Vuokra heijastaa paremmin todellisia kustannuksia.
 - Mahdollisuus varautua investointeihin vuokrissa.
- Konsernitaseessa omaisuuden todellinen arvo tulee näkyviin.

Haitat

- Kiinteistöjen siirtämisestä aiheutuu varainsiirtoveroseuraamus vastaanottavalle yhtiölle (poislukien sote- ja pela-kiinteistöjen apportisiirto v. 2030 saakka).
 - 3 % kiinteistöistä, 1,5 % osakkeista
- Toiminnan yhtiöittämiseen ja omaisuuserien siirtämiseen liittyvät kustannukset kuten esim. yhtiön perustamiskulut.
- Kiinteistömenojen mahdollinen nousu käyttötalouspuolella.
 - Vuokrataso asiakkaille voi olla korkeampi kuin kunnan omistuksessa.
- Mahdolliset sopimusten siirrot yhtiölle.
- Positiivisesta taloudellisesta tuloksesta maksettava yhteisövero
 - Keskinäisen kiinteistöyhtiön tulos on mahdollista järjestellä verotehokkaasti vastiketta säätämällä, mutta keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ei täytä kilpailumarkkinoilla vuokrattavien tilojen yhtiöittämisvelvoitetta.
- Järjestelyn mahdolliset verotukselliset rasitteet esim. saatujen alv-kuntapalautusten menettäminen.
 - Tulee kyseeseen vain, jos kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu.

Kaupungin peruspalveluiden toimitilat yhtiömuodossa

Hyödyt

- Rakennusten kunnossapito ja käyttö voivat tehostua, kun yhtiö keskittyy pelkästään toimitilapalveluihin.
- Hallinnollisesti selkeämpi rakenne (erilliset taloudet, oma hallitus) ja yhtiö voi vuokrata tiloja joustavasti myös kaupungin ulkopuolelle.
- Kaupunki voi siirtää rakennukset ja investointivastuun yhtiölle, jolloin tase kevenee.

Haitat

- Varainsiirtoverokustannus siirron yhteydessä (3 % kiinteistöistä, 1,5 % osakkeista)
- Demokraattisen kontrollin mahdollinen heikkeneminen nykytilanteeseen nähden.
- Jos samassa yhtiössä on kaupallisia kiinteistöjä ja peruspalvelun kiinteistöjä, aiheutuu yhtiön talouden ohjaukseen ja päätöksentekoon ristiriitaa. Peruspalvelun tuotannon kiinteistöillä ei myöskään saisi tukea kaupallisia kiinteistöjä, mikä voi lisätä kirjanpidon eriyttämistarvetta.
- Yhtiön on noudatettava hankintalakia, kun omistuksessa on muita kuin kaupallisia kiinteistöjä, jonka vuoksi yhtiö menettää mahdollisuuden ostaa palveluita kunnalta ilman kilpailutusta.

Kilpailuilla markkinoilla toimiminen

Kuntalain 126 § mukaisesti kunnan hoitaessa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvoite).

Kilpailumarkkinalla toimimisen riskit

- Toiminta ei välttämättä ole kannattavaa ja vajaakäyttö tai kannattamattomuus voi realisoitua konsernin tappioina.
- Poliittiset riskit kasvavat, jos kunnan perustehtäviin kuuluva markkinatoiminta epäonnistuu tai koetaan vääränä kuntalaisten näkökulmasta.
- Kunnan rahoittaessa markkinaehtoista yhtiötä tai myydessä yhtiöön palveluita, tulee hinnoittelun olla markkinaehtoista ja noudattaa EU:n valtioneuvoston päätelyä.

Markkinaehtoisen toiminnan rahoitusmahdollisuudet yhtiömuodossa

- Kaupunki voi myöntää markkinaehtoiselle yhtiölle lainaa, mutta sille tulee periä käypää korkoa (markkinakorkotasoa). Liian alhainen korko voidaan lukea kielletyksi valtioneuvoston päätöksellä ja liian korkea korko peitellyksi osingonjaoksi.
- Markkinaehtoisen yhtiön ulkoinen rahoitus nostaa kaupunkikonsernin rahoituskustannuksia, sillä lähtökohtaisesti kaupunki saa lainoitusta edullisemmin kuin tytäryhtiö, jonka toimintaan kohdistuu enemmän riskiä.
- Kaupunki voi antaa takauksen kilpailutilanteessa markkinalla toimivalle tytäryhtiölleen, mutta tällöin takaus saa lähtökohtaisesti kattaa enintään 80 % rahoitussitoumuksen määrästä, eikä takauksen kohde saa olla taloudellisissa vaikeuksissa (SEUT 107 ja 108 artiklat). Takauksesta tulee lisäksi periä markkinaehtoinen hinta (takausprovisio). Tyypillinen takausprovisio suomalaisissa kunnissa on noin 0,5-1 %.

<https://www.kuntaliitto.fi/laki/kunnat-yhtiot-ja-markkinat/takauksen-antamisen-edellytykset-kunnissa>

Liite 3: Talousennusteiden liitteet

Kaupungin omistamien ja käyttämien kiinteistöjen tuloslaskelmaennuste 2025-2034

Tuloslaskelma, tuhatta euroa	2025 e	2026 e	2027 e	2028 e	2029 e	2030 e	2031 e	2032 e	2033 e	2034 e
Liikevaihto	7 100	5 968	5 074	5 188	5 304	5 084	5 198	5 315	5 439	5 565
Vuokratulo konsernista	1 844	1 892	1 941	1 991	2 042	2 095	2 149	2 204	2 264	2 326
Vuokratulo konsernin ulkopuolelta	5 256	4 077	3 134	3 197	3 262	2 989	3 050	3 112	3 175	3 239
Myyntitulot	70	4 844	5 049	-	-	-	-	-	-	-
Toimintakulut	21 405	22 305	20 230	20 104	20 459	20 664	21 202	21 780	22 362	22 957
Ylläpitokulut	14 978	14 197	13 005	13 628	13 901	13 856	14 133	14 416	14 704	14 998
Vuokrameno konsernille	5 053	5 190	5 325	5 467	5 612	5 843	6 085	6 360	6 632	6 912
Vuokrameno konsernin ulkopuolisille	1 212	1 236	1 261	927	946	965	984	1 004	1 025	1 047
Käyttökate	-14 236	-11 493	-10 106	-14 916	-15 155	-15 580	-16 004	-16 464	-16 923	-17 392
Poistot	9 692	9 111	9 013	9 906	9 279	9 017	8 543	7 984	7 474	7 402
Arvon alentumiset	70	4 183	3 123	8	-	-	-	-	-	-
Liikevoitto	-23 997	-24 788	-22 243	-24 830	-24 434	-24 598	-24 547	-24 449	-24 397	-24 794
Korkokulut*	-	619	1 349	1 729	1 787	1 813	1 847	1 887	1 926	1 968
Tilikauden tulos	-23 997	-25 406	-23 592	-26 559	-26 221	-26 411	-26 394	-26 336	-26 323	-26 762

*Korkokulut sisältävät ennustekaudella tehtävien investointien rahoituskulut.

Toimenpiteet talousennusteissa

Kohde	Omistaja	Toimenpide	Ajankohta
Metsolan kentän asuinrakennus	Kaupunki	purku	2026
Asuinrakennus Ajurinkatu 10	Kaupunki	myynti	2026
Asuinrakennus 1 Papinkatu 10	Kaupunki	myynti	2026
Asuinrakennus 2 Papinkatu 10	Kaupunki	myynti	2026
Asuinrakennus 3 Papinkatu 10	Kaupunki	myynti	2026
Jylpyn koulukiinteistö, Paritalo	Kaupunki	siirto tytäryhtiöön	2026
Sudenkadun paanutalot	Kaupunki	siirto tytäryhtiöön	2026
Sudenkadun paanutalot	Kaupunki	siirto tytäryhtiöön	2026
Mylly	Kaupunki	myynti	2027
Muistojen talo	Kaupunki	myynti	2027
Otsolan nuorisotalo	Kaupunki	purku	2027
Karhulan kirjasto	Kaupunki	myynti	2027
Tavastilan kirjasto	Kaupunki	purku	2027
Koivulan koulu	Kaupunki	purku	2025
Metsolan koulu	Kaupunki	myynti	2025
Tiutisen koulu/uusi	Kaupunki	myynti	2026
Tiutisen koulu/vanha	Kaupunki	myynti	2026
Toivo Pekkasen koulu	Kaupunki	purku	2026
Hakalan koulu	Kaupunki	purku	2026
Hakalan koulu	Kaupunki	purku	2026
Helilän koulu/ylätalo	Kaupunki	purku	2027
Helilän koulu/alatalo	Kaupunki	purku	2027
Santalahden huoltorakennus 1.	Kaupunki	myynti	2026
Santalahden leirintäalue porttirakennus	Kaupunki	myynti	2026
Santalahden leirintä-alue huoltorakennus 2.	Kaupunki	myynti	2026
Jylpyn koulukiinteistö, Isompi	Kaupunki	purku	2026
Jylpyn koulukiinteistö, Pienempi	Kaupunki	purku	2026
Metsolan koulu, jätekatos	Kaupunki	myynti	2025
Sudenkadun paanutalot, Näkinmökki	Kaupunki	siirto tytäryhtiöön	2026
Sudenkadun paanutalot	Kaupunki	siirto tytäryhtiöön	2026
Metsäkulman päiväkot	Kaupunki	Purku	2026
Hovinsaaren päiväkot	Tytäryhtiö	Vuokraus päättyy	2027
Mussalokoti	Kaupunki	myynti	2026
Karhunkulman päiväkeskus	Kaupunki	myynti	2027
Karhuvuorikoti	Kaupunki	myynti	2027
Karhulan mielenterveyskeskus	Kaupunki	purku	2026
Kotkansaaren sairaala, sairaala	Kaupunki	siirto tytäryhtiöön	2026
Kotkansaaren sairaala, asunto-osa	Kaupunki	siirto tytäryhtiöön	2026
Kotkansaaren sairaala, Saarikoti	Kaupunki	siirto tytäryhtiöön	2026
Kotkansaaren sairaala, Terveyskeskus	Kaupunki	siirto tytäryhtiöön	2026
Metsolan lastentalo	Kaupunki	purku	2025

Kohde	Omistaja	Toimenpide	Ajankohta
Taimelan lastenkoti	Kaupunki	siirto tytäryhtiöön	2027
Koivulan lastenkoti	Kaupunki	Myynti	2026
Villa Jensen lastenkoti	Kaupunki	Myynti	2026
Villa Jensen turvakoti	Kaupunki	Myynti	2026
Koivulakoti	Kaupunki	Myynti	2026
Rahatoimisto	Kaupunki	siirto tytäryhtiöön	2026
Merikatu 1	Kaupunki	siirto tytäryhtiöön	2026
Merikatu 3	Kaupunki	Siirto tytäryhtiöön	2026
Kuntala	Kaupunki	myynti	2026
Toimisto/huoltorakennus Laivurinkatu 10	Kaupunki	siirto tytäryhtiöön	2026
Toimisto/huoltorakennus Satamakatu 3	Kaupunki	Purku	2027
Konttorirakennus Puistotie 24-26	Kaupunki	siirto kehityshankkeeseen	2026
Pelastuskeskus	Kaupunki	Myynti	2027
Laivurinkatu 9, petanquehalli	Kaupunki	Purku	2026
Katutoimisto, autotalliosa Kangastie 2	Kaupunki	Purku	2026
Maatalouststo/Kodintalo	Kaupunki	Purku	2028
Huoltorakennus Puolanlaituri	Kaupunki	Purku	2028
Toimisto/huoltorakennus Satamakatu 1	Kaupunki	Myynti	2026
Jylpyn koulukiinteistö, varasto	Kaupunki	siirto tytäryhtiöön	2026
Satamavarasto E 12	Kaupunki	Purku	2026
Huoltorakennus	Kaupunki	siirto kehityshankkeeseen	2030
Lämpökeskus	Kaupunki	siirto kehityshankkeeseen	2030
Koneistamo	Kaupunki	siirto kehityshankkeeseen	2030
Levyhalli II	Kaupunki	siirto kehityshankkeeseen	2030
Levyhalli I	Kaupunki	siirto kehityshankkeeseen	2030
Levyhalli III	Kaupunki	siirto kehityshankkeeseen	2030
Lab.rakennus	Kaupunki	siirto kehityshankkeeseen	2030
Ruokala	Kaupunki	siirto kehityshankkeeseen	2030
Autotalli ja korj.	Kaupunki	siirto kehityshankkeeseen	2030
Tarvikevarasto	Kaupunki	siirto kehityshankkeeseen	2030
Varastorakennus (kylmä)	Kaupunki	siirto kehityshankkeeseen	2030
Kotkansaaren sivupaloasema	Kaupunki	Myynti	2026
Öljyntorjuntavarasto	Kaupunki	Myynti	2026
Osakehuoneistot KOY Meritorni, yms	Kaupunki	Myynti	2027
Osakehuoneistot As Oy Sataman Valot, yms	Kaupunki	Myynti	2027
Osakehuoneisto As Oy Helilänvalli (Päiväsairaala)	Kaupunki	Myynti	2027
Ent. Hovilan kirjasto	Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy	Myynti	2025
Ympäristökeskus	Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy	Purku	2025
Pikku kaupungintalo	Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy	Purku	2025
Kärkisaari:päärakennus	Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy	Myynti	2026
Katariinan kampus	EKAMI	myynti	2026
Metsolan kampus	Kaupunki	siirto tytäryhtiöön	2027

*siirto kehityshankkeeseen: kohde poistuu tarkastelusta

Salkutuksen toteutuksessa kiinteistöjä siirretään tytäryhtiöihin

Kohde	Tasearvo 31.12.2024
Jylpyn koulukiinteistö, Paritalo ja varasto	-
Sudenkadun paanutalot	125 999
Sudenkadun paanutalot	167 022
Sudenkadun paanutalot, Näkinmökki	-
Kotkansaaren sairaala, sairaala	-
Kotkansaaren sairaala, asunto-osa	-
Kotkansaaren sairaala, Saarikoti	-
Kotkansaaren sairaala, Terveyskeskus	-
Taimelan lastenkoti	39 323
Rahatoimisto	208 086
Merikatu 1	182 126
Merikatu 3	9 360
Toimisto/huoltorakennus Laivurinkatu 10	71 515
Konttorirakennus	28 169
Metsolan kampus	-
YHTEENSÄ	831 600

- Kaupungin kiinteistöjen tarkastelussa osa kiinteistöistä siirretään tytäryhtiöihin ja siirrettävien kiinteistöjen talousvaikutukset poistuvat ennusteesta.
 - Kaupungin laatimassa salkutuksessa on kirjattu osaan kiinteistöistä siirto tytäryhtiöihin (esim. JuKi).
- Simuloinnissa kaupungin tytäryhtiöihin siirtämät kiinteistöt on oletettu siirrettävän apportilla, kirjanpitoarvolla.
 - Kaupunki saa vastaanottavan yhtiön osakkeita, joiden arvo vastaa kiinteistöjen kirjanpitoarvoa.
 - Siirto on tulokselle neutraali (arvonalenema on yhtä suuri kuin vastaanotettavien osakkeiden arvo).

Investoinnit 2025-2029

INVESTOINTIKOKONAISUUS, milj. eur	TAE2025	PTS2026	PTS2027	PTS2028	PTS2029	YHTEENSÄ
Rakennukset perusparannus	3,5	3,0	3,0	3,0	3,0	15,5
Karhulan koulukeskus	0,6	2,9	4,7	0,0	0,0	8,2
Maaomaisuuden hankinta	1,3	1,3	1,5	1,5	1,5	7,0
Karhulan päiväkot	2,8	3,2	0,0	0,0	0,0	6,0
Siltojen perusparannus	0,7	1,3	1,3	1,0	1,0	5,2
Katujen ja teiden perusparannus, pl Karhulan kesk	2,1	0,8	0,8	0,5	0,5	4,5
Keltakallio	2,8	0,3	1,1	0,0	0,0	4,2
Joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen kehittäminen	0,8	0,2	0,2	0,8	2,0	3,9
Liikunta-, puisto- ja ulkoilualueet	1,6	0,4	0,7	0,5	0,4	3,7
Hovinsaaren päiväkot	1,8	1,6	0,0	0,0	0,0	3,4
Lankilan kadut ja vesihuolto	1,0	1,2	1,1	0,0	0,0	3,3
Kadut, tiet, pysäköinti, joukkoliikenne	1,0	0,4	0,4	0,6	0,6	3,0
Katariinan uimala	0,0	1,0	2,0	0,0	0,0	3,0
Karhulan tori ja keskustan liikennealueet	2,1	0,0	0,0	0,1	0,0	2,2
Konekeskuksen kalusto	0,3	0,5	0,4	0,4	0,3	1,9
Katuvalosaneeraukset	0,7	0,4	0,4	0,1	0,2	1,8
Kaukolan alueen kadut	0,0	0,0	1,0	0,5	0,0	1,5
Teollisuusalueet, pl Keltakallio	0,7	0,7	0,0	0,0	0,0	1,4
ICT järjestelmähankinta	0,7	0,2	0,2	0,2	0,2	1,3
Munsaaren infra	0,4	0,5	0,5	0,0	0,0	1,3
Katujen ja teiden saneeraus	0,3	0,3	0,2	0,3	0,0	1,1
Helilän koulu (lunastus)	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0	0,9
Muut kohteet	2,0	0,9	0,3	0,7	0,0	3,8
Kaikki yhteensä	26,9	20,8	19,5	11,1	9,7	88,2

Ennusteissa mukana olevat investoinnit:

Investointi	2025	2026	2027	2028	2029	YHT
Karhulan koulukeskus	10,6	17,9	12,7			41,2
Karhulan päiväkot	2,8	3,2				6,0
Hovinsaaren päiväkot	1,8	1,6				3,4
Katariinan uimala		1,0	2,0			3,0
Helilän koulun lunastus				0,9		0,9
YHTEENSÄ	15,2	23,7	14,7	0,9	0,0	54,5

Kv 17.2.2025 § 14 päätöksellä Karhulan koulukeskuksen rahoitusmuodoksi on valittu taselaina.

Karhulan koulukeskuksen poisto-aika on osassa rakennusta 20 vuotta ja osassa 40 vuotta ja päiväkotien 25 vuotta.

Karhulan koulukeskuksen ylläpitokulun oletus on 398 tuhatta euroa, Karhulan päiväkodilla 88 tuhatta euroa ja Hovinsaaren päiväkodilla 43 tuhatta euroa vuodessa (*Lähde: Hankesuunnitelmat*).

Lähde: Kotkan kaupunki, TALOUSARVIO 2025 TALOUSSUUNNITELMA 2026-2027, KV 11.11.2024.

Liite 4:

Kaupunkikonsernin

kiinteistöomistukset

Kotkan kaupungin omistamat ja vuokraamat kiinteistöt

Kaupungin suorassa omistuksessa on n.130 kiinteistökokonaisuutta, joiden yhteenlaskettu tasearvo oli v. 2023 lopussa n. 130 milj. euroa (15 % kaupungin taseesta), pinta-ala n. 280 000 m² ja ylläpitokustannukset n. 11,5 milj. euroa vuodessa. Vuosien 2024-2025 kaupunki on rakentanut kaksi uutta kiinteistöä ja ostanut tytäryhtiöltä yhden kiinteistön, joiden yhteenlaskettu tasearvo on 26 milj. euroa ja ylläpitokulut 1 milj. euroa. Vuoden 2023 jälkeen kaupungille tulleet kohteet on sisällytetty v. 2023 lukuihin tämän mukaisesti.

- **Kaupunki vuokraa tytäryhtiölleen** Maretariumin ja Teatteritalon kiinteistöjä sekä teatterin toimistoa (2,5 % kaikkien kiinteistöjen alasta; 0,4 milj. euron vuosivuokra). Lisäksi Kymen Vedelle vuokrataan Karhulan entisen jätevedenpuhdistamon huoneistoa ja varastotiloja sekä Sunilan Kantolan saunaa (käyttöoikeus). Kymenlaakson Orkesteri Oy maksaa JuKin omistamasta konserttitalosta vuokraa kaupungille n. 150 tuhatta euroa. Kaupunki tilittää osuuden edelleen JuKille omien tilavuokriensa yhteydessä.
- **Lisäksi kaupunki vuokraa toimitiloja konsernin ulkopuolisille, mikä ei ole kaupungin ydintoimintaa**
 - Kaupungilla on 10 sote-kiinteistöä, 8 asuinrakennusta, osakehuoneistoja 20 taloyhtiössä ja 14 muuta kiinteistöä, joita vuokrataan pääosin ulkopuolisille.
 - Erityisesti sote-tilojen kysyntä tulevaisuudessa on epävarma. Kohteita vuokrataan hyvinvointialueelle pääosin kuntayhtymältä siirtyneillä vuokrasopimuksilla (v. 2023 eteenpäin), ja niiden myytävyyys kiinteistösijoittajille vaatisi pidempiaikaisten vuokrasopimusten neuvottelemista.
 - Kaupunkikonsernin ulkopuolisten Kotkalle maksamat vuokrat olivat n. 5 milj. euroa v. 2024 (sis. Alv). Lisäksi museovirasto maksaa kaupungille n. 1,67 milj. euroa vuokraa Vellamon museokeskuksesta, jonka kaupunki tilittää edelleen JuKille maksamiensa vuokrien yhteydessä.

Kaupungin käyttämistä toimitiloista kolme on vuokrattu konsernin ulkopuolelta: kaksi koulua ja yksi päiväkotia (leasingrahoitetut kohteet).

Kaupungin käyttämistä toimitiloista 7 on vuokrattu tytäryhtiöltä: Kaupunki vuokraa kokonaan tai osittain kuutta JuKi:n omistamaa kohdetta sekä n. 10 % osuutta Eagle-talojen kokonaisuudesta Cursor Oy:ltä.

Kaupungin suoraan omistamat toimitilat

Käyttötarkoitus	KPL	Tasearvo 31.12.2023	Pinta-ala m2	Osuus toimitilakannasta (% pinta-alasta)	Kaupungin oma käyttö (%-osuus vuokrasta)*	Tytäryhtiöiden käyttö (%-osuus vuokrasta)*	Konsernin ulkopuolisten käyttö (%-osuus vuokrasta)*
Koulut	23 (17 käytössä)	70 525 078 (69 230 229)	85 417 (69 061)	33 %	92 %	0 %	8 %
Päiväkodit	19	12 516 687	16 369	6 %	98 %	0 %	2 %
Toimistot	15	3 389 330	16 650	7 %	75 %	2 %	23 %
Leirialueet	4	627 828	1 342	1 %	100 %	0 %	0 %
Tuotanto/varasto	24	4 880 238	58 412	23 %	32 %	0 %	68 %
Liikunta	12	17 151 670	29 410	11 %	100 %	0 %	0 %
Kokoontuminen	10	9 286 000	17 528	7 %	43 %	54 %	3 %
Muu	7	469 447	27 794	4 %	74 %	0 %	26 %
Sote/ pela	12	5 315 995	20 019	8 %	5 %	0 %	95 %
Asuinrakennus	8	4 795 671	1 436	1 %	0 %	0 %	100 %
Osakehuoneistoja 20 eri taloyhtiössä		4 448 950			51 %	0 %	49 %
YHTEENSÄ	134	133 406 894	282 671	100 %	24 758 127	1 683 051	5 154 386

*Osuudet on laskettu vuokrien perusteella, joka voi poiketa todellisista käyttöosuuksista pinta-alassa mitattuna. Taulukossa on mukana kaikki tällä hetkellä omistettut kohteet.

Toimitilat, joita kaupunki vuokraa muilta

Käyttötarkoitus	KPL	Pinta-ala	Osuus toimitilakannasta %	Tytäryhtiöltä vuokrattu %*	Konsernin ulkopuolelta vuokrattu %*
Koulu	3	14 456	4,4 %	46 % (1kpl)	54 % (2kpl Leasing)
Päiväkoti	1	1 434	0,5 %	-	100 % (1kpl Leasing)
Konserttirakennus	1	1 177	0,5 %	100 %	—
Toimisto	1	1 500	0,5 %	100 %	—
Museo	1	10 318	3,3 %	100 %	—
Muu	4	3 643	1,2 %	100 %	
YHTEENSÄ	13	32 528	10 %	80 %	20 %

Kotkan kaupungin tytäryhtiöiden kiinteistöt

Kotkan kaupungin tytäryhtiöiden omistuksessa on 206 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu tasearvo oli v. 2023 lopussa n. 300 milj. euroa, pinta-ala n. 350 000 m² ja ylläpitokustannukset 25 milj. euroa.

Tytäryhtiöt käyttävät pääasiallisesti itse 29 kiinteistöä (20 % kokonaisalasta), muiden konserniyhtiöiden tai kaupungin käytössä on 14 kohdetta (20 % alasta) ja kaupunkikonsernin ulkopuolisten käytössä 163 kohdetta (60 % alasta).

- Ulkopuolisten käyttämistä kiinteistöistä 128 on Kotkan asuntojen omistamia ja vuokraamia asuintaloja. Asuintalojen yhteenlaskettu tasearvo on 56 milj. euroa, pinta-ala 129 000 m² ja ylläpitokustannukset 13 milj. euroa.
- Kotkan julkiset kiinteistöt Oy vuokraa Satama Areenan ja Konserttitalon kiinteistöjä muille Kotkan kaupungin omistamille tytäryhtiöille. Konserttitaloa vuokrataan myös osittain ulkopuolisille yrityksille (esim. ravintolatoiminta)
- Kaupunki vuokraa Kotkan julkiset kiinteistöt Oy:ltä Karhuvuoren koulua ja tiloja kuudesta muusta yhtiön omistamista liike- ja toimistorakennuksesta.
- Kaupunki aloitti heinäkuussa 2025 vuokralla Cursor Oy:n Eagle-tiloissa (n. 1 500 m² toimistotilaa).

Tytäryhtiöt vuokraavat kaupunkikonsernin ulkopuolelta kahdeksaa kohdetta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on n. 77 000 m². Kohteista merkittävin on Kotkan Energian polttoaineen varastointia varten vuokraama kiinteistö.

Tytäryhtiöiden suorassa omistuksessa olevat toimitilat

Yhtiö	Käyttötarkoitus	KPL	Tasearvo 31.12.2023 €	Pinta-ala m2	Yhtiön omassa käytössä %*	Kaupunki- konsernin käytössä %	Ulkopuolisen käytössä %
Kymen vesi Oy	Tuotanto/varasto	1		680	100 %		
Kymen vesi Oy	Vesihuollon rakennus	5	15 039 875	469	100 %		
JuKi Oy	Koulu	1	11 006 503	7 410		100 %	
JuKi Oy	Toimisto	5	6 903 936	16 801		70 %	30 %
JuKi Oy	Kokoontuminen	2	29 289 912	19 857		100 %	
JuKi Oy	Muu	11	37 932 556	18 191		75 %	25 %
JuKi Oy	Asuinrakennus	2	617 471	2 274			100 %
JuKi Oy	Liikehuoneisto	6	815 904	3 437		19 %	81 %
Kotkan-Haminan Seudun koulutuskuntayhtymä	Koulukampus	5	14 204 152	44 052			100 %
HaminaKotka Satama Oy	Toimisto	3	5 141 450	14 172	87 %		13 %
HaminaKotka Satama Oy	Tuotanto/varasto	9	1 327 067	16 316	4 %		96 %
HaminaKotka Satama Oy	Muu	3	1 212	631	100 %		
Sunilan Kantola Oy	Kokoontuminen	2	592 000	500			100 %
Kymijoen ravintolapalvelut Oy	Keittiö	1	4 473 924	4 671	100 %		
Cursor Oy	Muu	1	1 200 000	7 158			100 %
Cursor Oy	Liikehuoneisto	5	19 528 494	23 087		64 %	36 %
Kotkan Energia Oy	Toimisto	1	273 347	438	100 %		
Kotkan Energia Oy	Tuotanto/varasto	14	21 177 154	24 402	100 %		
Kotkan Asunnot Oy	Asuinrakennus	128	56 329 150	129 014			100 %
Kymenlaakson Kampuskiinteistöt Oy	Kampus	1	82 128 538	17 500		Xamk	
Yhteensä		206	307 982 645	351 060			

*Eri tahojen käyttämät osuudet on arvioitu pinta-alaperusteisesti. Luokittelu perustuu yhtiöiden ilmoittamiin tilojen pääasiallisiin käyttäjiin

Kotkan tytäryhtiöiden toimitilat

	Kiinteistöt tytärten suorassa omistuksessa			Ulkopuolisilta vuokratut kiinteistöt		Kaupunkikonsernin sisältä vuokratut kiinteistöt	
Yhtiö	Kohteet (KPL)	Pinta-ala m2	Tasearvot yht. 31.12.2023	Kohteet (KPL)	Pinta-ala m2	Kohteet (KPL)	Pinta-ala m2
Kymen vesi Oy	6	1 149	15 039 875	2	1 244	1 (Kaupunki)	100
Kymenlaakson vesi Oy				2	495		
Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy*	27	71 189	86 566 282				
Kotkan-Haminan Seudun koulutuskuntayhtymä	5	44 052	14 204 152				
HaminaKotka Satama Oy	15	31 119	6 469 729				
Sunilan Kantola Oy	2	500	592 000			1 (Kaupunki)	50
Kymijoen ravintolapalvelut Oy	1	4 671	4 473 924				
Kotkan kaupunginteatteri Oy						2 (Kaupunki)	5 011
Kotka Maretarium Oy						1 (Kaupunki)	1 518
Cursor Oy	6	30 245	20 728 494				
Kotkan Energia Oy	15	24 840	21 450 501	4	75 585**		
Kotkan Asunnot Oy	128	129 014	56 329 150				
Kotkan Tapahtumakeskus Oy						1 (JuKi)	7 689
Kymenlaakson Kampuskiinteistöt Oy	1	17 500	82 128 538				
Kymenlaakson Orkesteri Oy						1 (JuKi)	4 899
Yhteensä	206	354 279	307 982 645	8	77 324	6	19 267

*sisältää Satama Areenan

**Pinta-ala käsittää polttoaineen varastointia varten vuokrattavan tonttimaan pinta-alan

Copyright © Finwise Advisors Oy

Liite 5: Kaupungin toimitilat käyttötarkoituksittain

Asunnot

Kohde	Pinta-ala m2	Rakennusvuosi	Sijainti	Rakennuksen hallinta	Tasearvo 31.12.2023 €	Tekninen kuntoluokka %
Asuinrakennus	373	1911	Ajurinkatu 10	Kaupungin oma	24 219	53 %
Asuinrakennus 1	280	1920	Papinkatu 10	Kaupungin oma	8 551	46 %
Asuinrakennus 2	340	1920	Papinkatu 10	Kaupungin oma		31 %
Asuinrakennus 3	230	1920	Papinkatu 10	Kaupungin oma		38 %
Jylpyn koulukiinteistö, Paritalo	148	1986	Takojantie 1	Kaupungin oma		60 %
Sudenkadun paanutalot			Sudenkatu 3 B334	Kaupungin oma	134 999	
Sudenkadun paanutalot			Sudenkatu 3 B335	Kaupungin oma	178 952	
Otsolan koulu (asuintalo)	694	1956	Hiidenkirnuntie 2	Kaupungin oma	350 277,59	64 %
Osakehuoneistoja eri taloissa: Keskuskatu 13 C 39 , KOY Meritorni, Vesivallinaukio 3, As Oy Karhulan Sammonkatu 4 ja As Ot Turantie 5, Osakehuoneistot KOY Keskuskatu 7, Osakehuoneistot As Oy Meriportti, As Oy Kotkan Pankkitalo, As Oy Vesitorninrinne, As Oy Kotkan ahtaajatalo, Vesivallin Aukio Oy, KOY Karjalantie 3, Osakehuoneistot As Oy Sataman Valot, As Oy Ruusunmaankatu 7, As Oy tyttökurre, As Oy Vesitorninrinne, As Oy Karhunkieros, As Oy Vaarinkallio, As Oy Kotkan Kapteeninkatu 6, Osakehuoneisto As Oy Helilänvalli (Päiväsairaala)				Kaupungin oma	4 448 951	

Kokoontumisrakennukset

Kohde	Pinta-ala m2	Rakennusvuosi	Sijainti	Rakennuksen hallinta	Tasearvo 31.12.2023 €	Tekninen kuntoluokka %
Nuorisotalo Messi B-talo	687	1903	Kirkkokatu 22	Kaupungin oma	127 351,36	77 %
Nuorisotalo Messi A-talo	1068	1913	Kirkkokatu 22	Kaupungin oma	118 821,87	85 %
Kirjastotalo	6654	1977	Kirkkokatu 24	Kaupungin oma	1 384 971,54	64 %
Teatteritalo	5011	1930	Keskuskatu 15	Kaupungin oma	5 061 067,81	68 %
Mylly	248	1920	Gutzeitintie 14	Kaupungin oma	45 189,02	60 %
Muistojen talo	42	1923	Merikatu 3	Kaupungin oma		75 %
Vanha paloasema	430	1898	Kirkkokatu 13	Kaupungin oma		66 %
Otsolan nuorisotalo	400	1974	Piisaminkatu 1	Kaupungin oma	248 177,99	79 %
Karhulan kirjasto	1170	1959	Sammonaukio	Kaupungin oma	0,00	35 %
Tavastilan kirjasto	300	1966	Tavastilantie 227	Kaupungin oma	168 617,68	70 %
Maretarium	1518	0	Sapokankatu 2	Kaupungin oma	2 131 803,10	87 %

Koulut 1/2

Kohde	Pinta-ala m2	Rakennusvuosi	Sijainti	Rakennuksen hallinta	Tasearvo 31.12.2023 €	Tekninen kuntoluokka %
Kotkan lyseo, Globus	1427	1910	Kotkankatu 13	Kaupungin oma	1 697 347,25	88 %
Aittakorven koulu	4168	1971	Vesantie 3	Kaupungin oma	3 730 558,46	91 %
Haukkavuoren koulu	5281	1961	Opintie 2	Kaupungin oma	2 533 776,30	74 %
Hovinsaaren koulu	2095	1907	Ruununmaankatu 2	Kaupungin oma	550 378,85	75 %
Korkeakosken koulu	2512	2019	Veikkolantie 9	Kiinteistöleasing		97 %
Korkeakosken koulu/kivi	648	1935	Veikkolantie 9	Kiinteistöleasing		87 %
Kyminkartanon koulu	2508	1936	Temppelikatu 18	Kaupungin oma	1 987 232,01	79 %
Kyminkartanon koulun laajennus	2200	2011	Temppelikatu 18	Kaupungin oma		83 %
Mussalon koulu/uusi	5902	1987	Rajakalliontie 10	Kaupungin oma	4 645 531,94	83 %
Otsolan koulu	4322	1954	Hiidenkirkuntie 2	Kaupungin oma	1 572 694,64	66 %
Otsolan koulu/laajennus	720	1985	Hiidenkirkuntie 2	Kaupungin oma		64 %
Ruonalan koulu	2794	1963	Karhuvuorentie 1	Kaupungin oma	2 085 553,49	78 %

Koulut 2/2

Kohde	Pinta-ala m2	Rakennusvuosi	Sijainti	Rakennuksen hallinta	Tasearvo 31.12.2023 €	Tekninen kuntoluokka %
Tavastilan koulu ja laajennus	3254	1951	Tavastilantie 227	Kaupungin oma	3 231 307,80	78 %
Helilän koulu, leasing	4666	2018	Suntionkatu 27	Kiinteistöleasing		95 %
Karhulan koulu/kivi	4431	1954	Vesivallintie 16	Kaupungin oma	2 522 656,29	73 %
Keskuskoulu	5823	1929	Keskuskatu 28	Kaupungin oma	2 154 238,92	72 %
Keskuskoulu	832	1964	Keskuskatu 28	Kaupungin oma		78 %
Langinkosken koulu	5787	2019	Allintie 20	Kaupungin oma	13 893 564,91	97 %
Kotkan lyseon lukio Arcus	3357	1906	Kirkkokatu 15	Kaupungin oma	2 556 148,09	85 %
Opintokeskus Karhu	253	1968	Ratakatu 14	Kaupungin oma		56 %
Opintokeskus Karhu	3631	1958	Ratakatu 14	Kaupungin oma	3 362 619,39	75 %
Karhuvuoren koulu	6630	2015	Tarinatie 1	Vuokrataan JuKilta		91 %
Käpylän koulu		2024	Ahlströmintie 77	Kaupungin oma	22 356 343,21	100 %

Leirialueet

Kohde	Pinta-ala m2	Rakennusvuosi	Sijainti	Rakennuksen hallinta	Tasearvo 31.12.2023 €	Tekninen kuntoluokka %
Luovin leirikeskus/päärakennus	191	1955	Luovintie 130	Kaupungin oma	247 432,59	82 %
Luovin leirikeskus/asuinrakennus	100	1970	Luovintie 130	Kaupungin oma		90 %
Luovin leirikeskus/mökki	60		Luovintie 130	Kaupungin oma		67 %
Luovin leirikeskus/saunarakennus	45		Luovintie 130	Kaupungin oma	7 192,79	64 %
Santalahden uimaranta wc- ja huoltorakennus	33	1972	Santalahdentie 21	Kaupungin oma		60 %
Santalahden huoltorakennus 1.	90	2005	Santalahti	Kaupungin oma	28 555,69	78 %
Santalahden leirintäalue porttirakennus	147	1991	Santalahti	Kaupungin oma	4 400,68	59 %
Santalahden leirintä-alue huoltorakennus 2.	71	2011	Santalahti	Kaupungin oma	96 277,42	83 %
Lintukodon leirikeskus, Lintula	189	1942	Tykkitie 34, Pyhältö	Kaupungin oma		74 %
Lintukodon leirikeskus, Ruokala/keittiö	95	1942	Tykkitie 34, Pyhältö	Kaupungin oma	243 969,09	74 %
Lintukodon leirikeskus, Käkellä	126	1942	Tykkitie 34, Pyhältö	Kaupungin oma		74 %
Lintukodon leirikeskus, Tikkala	126	1942	Tykkitie 34, Pyhältö	Kaupungin oma		74 %
Lintukodon leirikeskus, Sauna	70	1942	Tykkitie 34, Pyhältö	Kaupungin oma		82 %

Liikuntarakennukset

Kohde	Pinta-ala m2	Rakennusvuosi	Sijainti	Rakennuksen hallinta	Tasearvo 31.12.2023 €	Tekninen kuntoluokka %
A.T. -areenan katsomo- ja huoltorakennus	414	1954	Puistotie 9-11	Kaupungin oma	1 038 152,81	94 %
Käpylän harjoitusjäähalli	1514	1999	Tapiontie	Kaupungin oma		71 %
Karhulan jäähalli	4839	2004	Tapiontie	Kaupungin oma	2 645 485,94	72 %
Keskuskentän katsomo	876	1951	Urheilukatu 1	Kaupungin oma	259 028,04	64 %
Keskuskentän huoltorakennus	305	1982	Urheilukatu 1	Kaupungin oma		64 %
Metsolan kentän huoltorakennus	296	1979	Kilpatie, Jylppy	Kaupungin oma	0,00	50 %
Kotkan uimala Katariina (Suunnitteilla uudisrakennus tilalle)	3169	1971	Puistotie 9-11	Kaupungin oma	1 553 345,57	66 %
Karhulan uimahalli	2967	1978	Karhulantie 46	Kaupungin oma	2 875 572,47	76 %
Karhuvuoren urheilutalo (Suunnitteilla uudisrakennus tilalle)	1870	1975	Ututie 4	Kaupungin oma	1 541 679,57	84 %
Ruonalan urheiluhalli	7867	1988	Suurtuvantie 9	Kaupungin oma	2 245 253,74	71 %
Mussalon liikuntatila	2539	1987	Rajakalliontie	Kaupungin oma	837 023,33	63 %
Karhulan liikuntahalli	1321	1985	Ratakatu 14	Kaupungin oma	274 110,24	91 %
Puistolantien kentän katsomorakennus	933	1964	Puistola	Kaupungin oma	110 523,23	44 %

Päiväkodit

Kohde	Pinta-ala m2	Rakennus- vuosi	Sijainti	Rakennuksen hallinta	Tasearvo 31.12.2023 €	Tekninen kuntoluokka %
Pihkoon päiväkot	497	2007	Aartapolku 41	Kaupungin oma	513 232,52	117 %
Malmingin päiväkot	438	1989	Malminkinkatu 6	Kaupungin oma	90 976,32	64 %
Metsäkulman päiväkot (Purku 2025-2026)	394	1977	Metsäkulmankatu 19	Kaupungin oma	113 051,94	65 %
Otonkallion päiväkot, uusi	577	1999	Ristinkalliontie 14	Kaupungin oma	542 854,83	80 %
Ruonalan päiväkot	452	1963	Karhuvuorentie 2	Kaupungin oma	657 997,18	77 %
Meripirtin päiväkot	468	1906	Haukkavuorenkatu 5	Kaupungin oma	262 718,93	91 %
Sateenkaaren päiväkot	770	1986	Rajakalliontie 12	Kaupungin oma	1 223 425,34	60 %
Kanervan päiväkot	492	1991	Kallionsivu 4	Kaupungin oma	425 803,08	63 %
Lankilan päiväkot	738	1980	Aittakorventie 1	Kaupungin oma	562 788,39	75 %
Hirssaaren/Kotilon päiväkot	598	2002	Madesalmentie 1	Kaupungin oma	184 484,60	71 %
Metsolan lastentalo	402	1956	Satakielentie 6	Kaupungin oma	263 771,31	72 %
Korkeakosken koulu/puu	443	1911	Veikkolantie 9	Kaupungin oma	158 324,24	81 %
Rauhalan päiväkot	981	1917	Mällinkatu 1 A	Kaupungin oma	257 608,25	77 %
Tavastilan päiväkot	499	1906	Tavastilantie 223	Kaupungin oma	440 310,80	86 %
Velhonkallion päiväkot	2354	1978	Ututie 2	Kaupungin oma	873 526,41	73 %
Opintokeskus Karhu/kamppailuk./Käpylän pvk	1569	1988	Ratakatu 14	Kaupungin oma	214 627,22	73 %
Meripirtin päiväkot	996	2010	Haukkavuorenkatu 5	Kaupungin oma	1 385 649,26	82 %
Utumetsän päiväkot	1530	2013	Ututie 1	Kaupungin oma	1 891 752,80	88 %
Hovinpuiston päiväkot, Karhula	1444	2013	Kartanonkatu 5	Kaupungin oma	2 178 182,18	88 %
Katariinan päiväkot, leasing	1434	2016	Puistotie 15	Kiinteistöleasing		92 %
Helilän päiväkot, Koy	307	1973	Sampokuja 4	Vuokrattu tytäryhtiöltä		87 %
Hovinsaaren päiväkot, Koy	370	1983	Valkamakatu 7	Vuokrattu tytäryhtiöltä		58 %
Mussalokoti	729	1994	Harjantauksentie 4	Kaupungin oma	275 601,25	83 %

Sote- ja pela-kiinteistöt

Kohde	Pinta-ala m2	Rakennus- vuosi	Sijainti	Rakennuksen hallinta	Tasearvo 31.12.2023 €	Tekninen kuntoluokka %
Kotkansaaren sivupaloasema	1035	2017	Ratapihankatu 5	Kaupungin oma	2 620 480,71	95 %
Öljyntorjuntavarasto	500	2018	Hietasentie	Kaupungin oma	259 990,67	95 %
Karhunkulman päiväkeskus	1382	1950	Karhulantie 23	Kaupungin oma	636 370,86	77 %
Karhuvuorikoti	3226	1999	Vuorenrinne 4	Kaupungin oma	1 125 498,38	67 %
Karhulan mielenterveyskeskus	1235	1985	Vesivallintie 20		0,00	40 %
Kotkansaaren sairaala, sairaala	5550	1925	Keskuskatu 30	Kaupungin oma	0,00	45 %
Kotkansaaren sairaala, asunto-osa	2400	1957	Keskuskatu 30	Kaupungin oma	0,00	36 %
Kotkansaaren sairaala, Saarikoti	350	1957	Keskuskatu 30	Kaupungin oma	0,00	45 %
Kotkansaaren sairaala, Terveyskeskus	1700	0	Keskuskatu 30	Kaupungin oma	0,00	50 %
Metsolan lastentalo (purku 2025)	408	1956	Satakielentie 6	Kaupungin oma		54 %
Taimelan lastenkoti	438	1988	Juhaninkatu 18	Kaupungin oma	39 323,08	77 %
Koivulan lastenkoti	317	1991	Taimenentie 2	Kaupungin oma	80 619,56	71 %
Villa Jensen lastenkoti	733	1974	Pohjoispuistokatu 1	Kaupungin oma	251 004,25	68 %
Villa Jensen turvakoti	155	1954	Pohjoispuistokatu 1	Kaupungin oma		69 %
Koivulakoti	1825	1953	Jokipolku 1	Kaupungin oma	302 707,63	43 %

Toimistot

Kohde	Pinta-ala k-m ² / br-m ²	Rakennusvuosi	Sijainti	Rakennuksen hallinta	Rakennuksen tai osakkeiden tasearvo 31.12.2023 €	Tekninen kuntoluokka %
Kaupungintalo	6002	1934	Kustaankatu 2	Kaupungin oma	1 256 844,31	64 %
Rahatoimisto	1308	1935	Kirkkokatu 6	Kaupungin oma	245 793,14	73 %
Merikatu 1	1408	1932	Merikatu 1	Kaupungin oma	235 413,17	65 %
Puistotoimisto	971	1928	Kotkantie 1-3	Kaupungin oma	510 694,22	61 %
Merikatu 3	279	1921	Merikatu 3	Kaupungin oma	10 920,17	67 %
Vanha paloasema/kiviosa	225	1925	Kirkkokatu 13	Kaupungin oma	174 646,06	85 %
Puistotoimisto/toimistorakennus	249	1890	Kotkantie 1-3	Kaupungin oma		85 %
Satamakatu 4	565	1907	Satamakatu 4	Kaupungin oma	112 680,86	67 %
Teatterin toimisto	240	1898	Papinkatu 12	Kaupungin oma	31 976,57	66 %
Kuntala	302	1895	Karhulantie 46	Kaupungin oma	119 843,30	73 %
Katutoimisto	131	1950	Kangaskatu 2	Kaupungin oma		61 %
Henkilöstöpalvelut	1116	1959	Laivurinkatu 4	Kaupungin oma	398 459,57	69 %
Laivurinkatu 7, kiviosa	652	1915	Laivurinkatu 7	Kaupungin oma	172 396,35	83 %
Laivurinkatu 7, puuosa	200	1915	Laivurinkatu 7	Kaupungin oma		81 %
Toimisto/huoltorakennus	968	1927	Laivurinkatu 10	Kaupungin oma	79 578,94	49 %
Toimisto/huoltorakennus	855	1962	Satamakatu 3	Kaupungin oma	2 524,67	39 %
Konttorirakennus	1179	1960	Puistotie 24-26	Kaupungin oma	37 558,54	42 %

Tuotanto- ja varastotilat 1/2

Kohde	Pinta-ala k-m ² / br-m ²	Rakennus- vuosi	Sijainti	Rakennuksen hallinta	Rakennuksen tai osakkeiden tasearvo 31.12.2023 €	Tekninen kuntoluokka %
Satamavarasto V-2			Kantasatama	Kaupungin oma	281 350,72	
Pelastuskeskus	5612	1983	Takojantie 4	Kaupungin oma	87 420,70	58 %
Konekeskus I	1883	1972	Kotkantie 2A	Kaupungin oma		59 %
Vesihuolto-osasto	2261	1955	Kotkantie 2A	Kaupungin oma	1 256 954,13	56 %
Varastorakennus	140	2006	Kotkantie 2	Kaupungin oma		72 %
Puistotoimisto, itä	94		Kangaskatu 2	Kaupungin oma		64 %
Varasto	135		Kangaskatu 2	Kaupungin oma		27 %
Autosuoja, uusi	432		Kangaskatu 2	Kaupungin oma		82 %
Autosuoja, vanha	1080		Kangaskatu 2	Kaupungin oma		45 %
Konekeskus 2	1101	1954	Kangaskatu 2	Kaupungin oma	1 180 323,17	65 %
Laivurinkatu 9, petanquehalli	368	1968	Laivurinkatu 9	Kaupungin oma		46 %
Katutoimisto, autotalliosa	168	1950	Kangaskatu 2	Kaupungin oma	21 810,96	55 %
Maatalouststo/Kodintalo	250	1938	Vesivallintie 21	Kaupungin oma	20 333,93	43 %
Museon konservointi	1889	1949	Keisarinmajantie 11	Kaupungin oma	640 041,63	81 %
Huoltorakennus	713	0	Puolanlaituri	Kaupungin oma	6 030,31	39 %
Toimisto/huoltorakennus	626	1952	Satamakatu 1	Kaupungin oma	10 402,84	28 %
Jylpyn koulukiinteistö, varasto	58	1986	Takojantie 1	Kaupungin oma		58 %

Tuotanto- ja varastotilat 2/2

Kohde	Pinta-ala k-m ² / br-m ²	Rakennusvuosi	Sijainti	Rakennuksen hallinta	Tasearvo 31.12.2023 €	Tekninen kuntoluokka %
Satamavarasto E 12	1225		Kantasatama	Kaupungin oma		53 %
Satamavarasto I 14	8340		Kantasatama	Kaupungin oma		42 %
Satamavarasto I 13	4850		Kantasatama	Kaupungin oma		42 %
Satamavarasto I 4	8340		Kantasatama	Kaupungin oma		46 %
Satamavarasto I 5	8888		Kantasatama	Kaupungin oma	1 375 569,33	47 %
Huoltorakennus	762	1950	Puistotie 24-26	Kaupungin oma		21 %
Lämpökeskus	119	1960	Puistotie 24-26	Kaupungin oma		28 %
Koneistamo	1236	1950	Puistotie 24-26	Kaupungin oma		30 %
Levyhalli II	1764	1955	Puistotie 24-26	Kaupungin oma		28 %
Levyhalli I	2558	1963	Puistotie 24-26	Kaupungin oma		53 %
Levyhalli III	614	1962	Puistotie 24-26	Kaupungin oma		28 %
Lab.rakennus	882	1950	Puistotie 24-26	Kaupungin oma		19 %
Ruokala	217	1951	Puistotie 24-26	Kaupungin oma		27 %
Autotalli ja korj.	355	1968	Puistotie 24-26	Kaupungin oma		43 %
Tarvikevarasto	556	1950	Puistotie 24-26	Kaupungin oma		24 %
Varastorakennus (kylmä)	896	1962	Puistotie 24-26	Kaupungin oma		19 %

Muut kiinteistöt

Kohde	Pinta-ala m ²	Rakennusvuosi	Sijainti	Rakennuksen hallinta	Tasearvo 31.12.2023 €	Tekninen kuntoluokka %
Toivo Pekkasen koulu (ei enää koulukäytössä)	4437	1966	Ruotsinsalmenka- tu 13	Kaupungin oma	1 101 002,43	43 %
Jylpyn koulukiinteistö, Isompi	6037	1986	Takojantie 1	Kaupungin oma	70 220,00	53 %
Jylpyn koulukiinteistö, Pienempi	2425	1992	Takojantie 1	Kaupungin oma	13 414,27	48 %
Metsolan koulu, jätekatos	25	2011	Allintie 9	Kaupungin oma		80 %
Opintokeskus Karhu/jätekatos	20	2013	Ratakatu 14	Kaupungin oma		86 %
Niinlahden maja	50	1948	Niinlahti	Kaupungin oma	5 520,89	82 %
Varissaari, paviljonki	125	2020		Kaupungin oma	117 989,41	98 %
Ravintola Kairo	550	1938	Satamakatu 7	Kaupungin oma	243 773,72	71 %
Sudenkadun paanutalot, Näkinmökki			Sudenkatu 3	Kaupungin oma	18 528,34	
XAMK Metsolan kampus	18 562	1994	Pääskysentie 1	Kaupungin oma		

Liite 6: Tytäryhtiöiden omistamat toimitilat

Kymen Vesi Oy:n kiinteistöt

Kohde	Käyttötarkoitus	Käyttäjä	Pinta-ala m2	Rakennusvuosi	Rakennuksen hallinta
Vesitornit 7 kpl ja vesisäiliö 1 kpl	vesitori	Yhtiön omassa käytössä		1953-1992	Yhtiön omistuksessa
Jäteveden pumppaamot >200 kpl	jäteveden pumppaus	Yhtiön omassa käytössä		1980-2023	Yhtiön omistuksessa
Vedenottamot ja varavedenottamot 10 kpl	vedenotto	Yhtiön omassa käytössä	324	1952-2005	Yhtiön omistuksessa
Tulityöpaja/varikko, Sairaalankaari 1, Keltakangas	verstas, toimitilat	Yhtiön omassa käytössä	100	1961	Yhtiön omistuksessa
Mussalon jätevedenpuhdistamo, Jämskäntie	jäteveden puhdistus ja toimitilat	Yhtiön omassa käytössä		2009	Yhtiön omistuksessa
Sunilan varasto, Sunilantie 10	varasto	Yhtiön omassa käytössä	680	1977	Yhtiön omistuksessa
Halkoniemen vara-jätevedenpuhdistamo, Halkoniementie 63	jätevedenpuhdistus ja toimitila	Yhtiön omassa käytössä	960	1976	Yhtiön omistuksessa
Huhdanniemen vara-jätevedenpuhdistamo, Huhdanniementie 194	jäteveden puhdistus	Yhtiön omassa käytössä	960	1976	Yhtiön omistuksessa
Sippolan vara-jätevedenpuhdistamo, Sippolantie 1	Entinen jätevedenpuhdistamo	Yhtiön omassa käytössä	145	1996	Yhtiön omistuksessa
Malminginkatu 16 toimisto ja verstas, vuokratontti	toimitilat, varasto	Yhtiön omassa käytössä	680	2013	Vuokrattu yksityiseltä
Malminginkatu 7B varasto	varasto	Yhtiön omassa käytössä	564		Vuokrattu yksityiseltä
Karhulan ent. jätevedenpuhdistamo/huoneisto, Karhulantie 36	paineenkorotus, linjan kulkureitti	Yhtiön omassa käytössä	100		Vuokrattu kaupungilta

Kymenlaakson vesi Oy:n kiinteistöt

Kohde	Käyttötarkoitus	Käyttäjä(t)	Pinta-ala m2	Rakennus- vuosi	Rakennuksen hallinta
Veden tuotantolaitos	Vedenotto ja käsittely, toimitilat	Yhtiön omassa käytössä	2 687	1991-2006	Yhtiön omistuksessa
Varastohalli	Varasto	Yhtiön omassa käytössä	365		Vuokrattu yksityiseltä
Malmingin toimistotilat ja valvomo	Toimitilat, valvomo	Yhtiön omassa käytössä	130	2013	Vuokrattu yksityiseltä

JuKi:n kiinteistöt (Yhtiön omistuksessa)

Kohde	Käyttötarkoitus	Käyttäjä(t)	Pinta-ala m2	Rakennusvuosi
Karhuvuoren koulu	Koulurakennus	Kaupunkikonserni	7410	2015
Konserttitalo	Konserttirakennus	Kaupunkikonserni	4168	1907
Konserttitalon siipiosa(konserttitaloa)	Asunto / toimisto	Kaupunki + ulkopuolinen	731	1960
Ent. Hovilan kirjasto	Liikehuoneisto	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	510	1961
Ympäristökeskus	Toimistorakennus	Kaupunkikonserni	3818	1972
Merikeskus Vellamo	Museo	Kaupunki + ulkopuolinen	15 689	2008
Kotkan toimintakeskus	Liikehuoneisto	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	2163	1950
Asuintalo	Asuinrakennus	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	1030	1950
Länsi-Kotkan palvelukeskus	Terveyskeskus / muu rakennus	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	2637	1991
Liikuntahalli (keilahalli)	Liikuntarakennus	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	1334	1984
Kotkan höyrypanimo	Toimisto / liikerakennus	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	4265	1895
Savotta (ent.koulurak.)	Toimistorakennus	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	7987	1981
Savotta (Laboratoriorak.)	Liikuntarakennus	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	5174	1981
Savotta (lämpökeskus)	Lämmönjako / varasto	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	184	1981
Savotta (Ulkokatos)	Muu rakennus	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	540	1981
Asuin-/liikerakennus	Asuin-/liikerakennus	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	1244	1937
Pikku kaupungintalo	Liikerakennus	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	83	1952
Kärkisaari:päärakennus	Liikerakennus	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	555	1910
Meriniemen sauna	Muu rakennus	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	84,5	2002
Tampsan huoltorakennus	Muu rakennus	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	149	1992
Heinsuon toimisto- ja sos.tila	Muu rakennus	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	51	1988
Ongelmajätehalli	Muu rakennus	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	243	1994
Kotitalouksien ongelmajätevarasto	Muu rakennus	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	23	1986
Konehalli	Muu rakennus	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	82	2007
Satama Areena	Muu rakennus	Kaupunkikonserni	7689	2023
Kotkan Klubi	Toimisto	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	1840 / 2762	1927
Kotkan Klubi osakkeet	Liikerakennus	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	126	1938
Asemarakennus	Liikerakennus	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	755 / 1380	1925

Kotkan-Haminan Seudun koulutuskuntayhtymän kiinteistöt

Kohde	Käyttötarkoitus	Pinta-ala m2	Rakennusvuosi	Rakennuksen hallinta
Kotekon kampus	Toimitilat	20 680	1952	Yhtiön omistuksessa
Katariinan kampus	Toimitilat	12 392	1972	Yhtiön omistuksessa, luopumissuunnitelmien alainen
Malmingin kampus 4 -talo	Toimitilat	260	1965	Yhtiön omistuksessa
Malmingin kampus 6 -talo	Toimitilat	3 335	1497 m2 2016 ja 1838 m2 1965	Yhtiön omistuksessa
Malmingin kampus 8 -talo	Toimitilat	7 385	1982	Yhtiön omistuksessa

HaminaKotka Satama Oy:n kiinteistöt 1/3

Kohde	Käyttäjä(t)	Pinta-ala m2	Rakennusvuosi	Rakennuksen hallinta
Hallan satamaosa, varasto 1	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	1 967	1995	Yhtiön omistuksessa
Hallan satamaosa, varasto 2	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	5 000	1999	Yhtiön omistuksessa
Hallan satamaosa, varasto 3	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	4 007	2001	Yhtiön omistuksessa
Hallan satamaosa, sahatavarakatos	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	853	1960	Yhtiön omistuksessa
Mussalon satamanosa, ns. Kuusakosken halli	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	3 121	1998	Yhtiön omistuksessa
Mussalon satamanosa, Kiikarkiven mökki	Yhtiön omassa käytössä	30	1978	Yhtiön omistuksessa
Hietanen etelä, peltihalli	Yhtiön omassa käytössä	318	1997	Yhtiön omistuksessa
Haminan satamanosa, satamahuoltola	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	3 461	1979 ja 2004	Yhtiön omistuksessa
Haminan satamanosa, rättihalli	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	2 052	1993	Yhtiön omistuksessa
Haminan satamanosa, rättihalli	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	1 509	1997	Yhtiön omistuksessa
Haminan satamanosa, Hillon hallit	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	5 568	1994/1996	Yhtiön omistuksessa
Haminan satamanosa, Kaoliinivarasto	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	7 974	1975	Yhtiön omistuksessa
Haminan satamanosa, eläintarkastusasema	Yhtiön omassa käytössä	146	1999	Yhtiön omistuksessa
Haminan satamanosa, toimistorakennus (SGS)	Yhtiön omassa käytössä	657	1953/1960/1992	Yhtiön omistuksessa

HaminaKotka Satama Oy:n kiinteistöt 2/3

Kohde	Käyttäjä(t)	Pinta-ala m2	Rakennusvuosi	Rakennuksen hallinta
Hallan satamaosa, varasto 1	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	1 967	1995	Yhtiön omistuksessa
Hallan satamaosa, varasto 2	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	5 000	1999	Yhtiön omistuksessa
Hallan satamaosa, varasto 3	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	4 007	2001	Yhtiön omistuksessa
Hallan satamaosa, sahatavarakatos	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	853	1960	Yhtiön omistuksessa
Mussalon satamanosa, ns. Kuusakosken halli	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	3 121	1998	Yhtiön omistuksessa
Mussalon satamanosa, Kiikarkiven mökki	Yhtiön omassa käytössä	30	1978	Yhtiön omistuksessa
Hietanen etelä, peltihalli	Yhtiön omassa käytössä	318	1997	Yhtiön omistuksessa
Haminan satamanosa, satamahuoltola	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	3 461	1979 ja 2004	Yhtiön omistuksessa
Haminan satamanosa, rättihalli	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	2 052	1993	Yhtiön omistuksessa
Haminan satamanosa, rättihalli	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	1 509	1997	Yhtiön omistuksessa
Haminan satamanosa, Hillon hallit	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	5 568	1994/1996	Yhtiön omistuksessa
Haminan satamanosa, Kaoliinivarasto	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	7 974	1975	Yhtiön omistuksessa
Haminan satamanosa, eläintarkastusasema	Yhtiön omassa käytössä	146	1999	Yhtiön omistuksessa
Haminan satamanosa, toimistorakennus (SGS)	Yhtiön omassa käytössä	657	1953/1960/1992	Yhtiön omistuksessa
Haminan satamanosa, veneveistämö	Yhtiön omassa käytössä	467	1983/1984	Yhtiön omistuksessa
palovesipumppaamoja	Yhtiön omassa käytössä			Yhtiön omistuksessa
muuntamoita	Yhtiön omassa käytössä			Yhtiön omistuksessa
valvomoita	Yhtiön omassa käytössä			Yhtiön omistuksessa
kompressorirakennuksia	Yhtiön omassa käytössä			Yhtiön omistuksessa

HaminaKotka Satama Oy:n kiinteistöt 3/3

Kohde	Käyttäjä(t)	Pinta-ala m2	Rakennusvuosi	Rakennuksen hallinta
Hallan satamaosa, varasto 1	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	1 967	1995	Yhtiön omistuksessa
Hallan satamaosa, varasto 2	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	5 000	1999	Yhtiön omistuksessa
Hallan satamaosa, varasto 3	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	4 007	2001	Yhtiön omistuksessa
Hallan satamaosa, sahatavarakatos	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	853	1960	Yhtiön omistuksessa
Mussalon satamanosa, ns. Kuusakosken halli	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	3 121	1998	Yhtiön omistuksessa
Mussalon satamanosa, Kiikarkiven mökki	Yhtiön omassa käytössä	30	1978	Yhtiön omistuksessa
Hietanen etelä, peltihalli	Yhtiön omassa käytössä	318	1997	Yhtiön omistuksessa
Haminan satamanosa, satamahuoltola	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	3 461	1979 ja 2004	Yhtiön omistuksessa
Haminan satamanosa, rättihalli	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	2 052	1993	Yhtiön omistuksessa
Haminan satamanosa, rättihalli	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	1 509	1997	Yhtiön omistuksessa
Haminan satamanosa, Hillon hallit	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	5 568	1994/1996	Yhtiön omistuksessa
Haminan satamanosa, Kaoliinivarasto	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	7 974	1975	Yhtiön omistuksessa
Haminan satamanosa, eläintarkastusasema	Yhtiön omassa käytössä	146	1999	Yhtiön omistuksessa
Haminan satamanosa, toimistorakennus (SGS)	Yhtiön omassa käytössä	657	1953/1960/1992	Yhtiön omistuksessa
Haminan satamanosa, veneveistämö	Yhtiön omassa käytössä	467	1983/1984	Yhtiön omistuksessa
palovesipumppaamoja	Yhtiön omassa käytössä			Yhtiön omistuksessa
muuntamoita	Yhtiön omassa käytössä			Yhtiön omistuksessa
valvomoita	Yhtiön omassa käytössä			Yhtiön omistuksessa
kompressorirakennuksia	Yhtiön omassa käytössä			Yhtiön omistuksessa

Kymen ravintolapalvelut Oy:n kiinteistöt

Kohde	Käyttötarkoitus	Käyttäjä(t)	Pinta-ala m2	Rakennusvuosi	Rakennuksen hallinta
Keskuskeittiö Kapyysi	Toimitilat	Yhtiön omassa käytössä	4 374	2011	Yhtiön omistuksessa
Keskuskeittiö Kapyysi, laajennus	Toimitilat	Yhtiön omassa käytössä	282	2017	Yhtiön omistuksessa
Keskuskeittiö Kapyysi, laajennus	Toimitilat	Yhtiön omassa käytössä	15	2023	Yhtiön omistuksessa
Keskuskatu 15 teatteritalo	toimitilat	Yhtiön omassa käytössä	5 500	1927	Vuokrattu kaupungilta
Keskuskatu 17 Naapuri näyttämö	toimitilat	Yhtiön omassa käytössä	380	1929	Vuokrattu kaupungilta
Papinkatu 12 toimisto	toimitilat	Yhtiön omassa käytössä	275	1900 jotain	Vuokrattu kaupungilta

Cursor Oy kiinteistöt

Kohde	Käyttötarkoitus	Käyttäjä(t)	Pinta-ala m2	Rakennus vuosi	Rakennuksen hallinta
Datariina / Kiinteistö Oy Datariina	Muille vuokrattavaa toimitilaa	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	7955,5	peruskorjau s 2004 / laajennus 2008	Yhtiön omistuksessa
Eagle-talot / Kiinteistö Oy Eagle	Muille vuokrattavaa toimitilaa	Kaupunki 7/2025 alkaen	5884,0	1989 / laajennus 2001	Yhtiön omistuksessa
- Cursor Oy:n käyttämä osuus, sisältyy rivin 4 kiinteistöön	Cursor Oy:n omassa käytössä	Yhtiön omassa käytössä	245,0		Yhtiön omistuksessa
Eagle-talot / Kiinteistö Oy Twin Eagle	Muille vuokrattavaa toimitilaa	Kaupunki 7/2025 alkaen	3992,0	2001 / laajennus 2009	Yhtiön omistuksessa
Eagle-talot / Kiinteistö Oy Eagle 3	Muille vuokrattavaa toimitilaa	Kaupunki 7/2025 alkaen	4800,0	2009	Yhtiön omistuksessa
- Cursor Oy:n käyttämä osuus, sisältyy rivin 7 kiinteistöön	Cursor Oy:n omassa käytössä	Yhtiön omassa käytössä	436,0		Yhtiön omistuksessa
Eagle-talot / Karhulan Autoparkki	Pysäköinti	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	7158,0	2001	Yhtiön omistuksessa
Yritystalo / Kiinteistö Oy Kotkan Keskuskatu 7	Muille vuokrattavaa toimitilaa	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	455,5	1988	Yhtiön omistuksessa
Kiinteistö Oy Haminan Hailikari	Muille vuokrattavaa toimitilaa	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	13450,0	2009	Yhtiön omistuksessa
Kiinteistö Oy Pyhtäänlinna	Muille vuokrattavaa toimitilaa	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	297	2020	Yhtiön omistuksessa
Vaalimaan Liiteri Oy	Muille vuokrattavaa toimitilaa	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	3 450	2003	Yhtiön omistuksessa

Kotkan Energia Oy kiinteistöt

Kohde	Käyttötarkoitus	Käyttäjä(t)	Pinta-ala k-m ² / br-m ²				Rakennusvuosi	Rakennuksen hallinta
285-1-2-10	Itäkadun lämpökeskus	Yhtiön omassa käytössä	408				1980	Yhtiön omistuksessa
285-2-95-23	Kivisalmi, toimistorakennus	Yhtiön omassa käytössä	1 380				1983	Yhtiön omistuksessa
285-15-20-2-L1	Karhuvuoren lämpökeskus	Yhtiön omassa käytössä	271				1972	Yhtiön omistuksessa
285-37-1-8-L1	Karhulan lämpökeskus	Yhtiön omassa käytössä	966				2012	Yhtiön omistuksessa
285-8-2-23	Hovinsaaren voimalaitos	Yhtiön omassa käytössä	5 574				1962, laajennus 1976, laajennus 1997, laajennus 2003, laajennus 2019	Yhtiön omistuksessa

Kotkan Energia Oy kiinteistöt

Kohde	Käyttötarkoitus	Käyttäjä(t)	Pinta-ala k-m ² / Rakennus br-m2	Rakennus vuosi	Rakennuksen hallinta
285-44-7-4-L1	Korkeakosken hyötyvoimalaitos	Yhtiön omassa käytössä	12 026	2008, laajennus 2013, laajennus 2019	Yhtiön omistuksessa
285-031-0033-0078	Tiilitalo toimistorakennus	Yhtiön omassa käytössä	438	1905, laajennus 2018	Yhtiön omistuksessa
285-8-4-3	Toimitalo, korjaamo ja autokatos	Yhtiön omassa käytössä	3 360	1959, laajennus 2013, laajennus 2014	Yhtiön omistuksessa
285-19-2-2	Polttoainevarasto	Yhtiön omassa käytössä			
-	Varasto	Yhtiön omassa käytössä	-	-	Vuokrattu yksityiseltä
-	Polttoaineen varastointi	Yhtiön omassa käytössä	75 460	-	Vuokrattu yksityiseltä

Kotkan Energia Oy kiinteistöt

Kohde	Käyttötarkoitus	Käyttäjä(t)	Pinta-ala k-m ² / Rakennus br-m2	Rakennus vuosi	Rakennuksen hallinta
285-045-9908-0045	Alahovin lämpökeskus	Yhtiön omassa käytössä	66	1996, laajennus 2019	Yhtiön omistuksessa
285-407-0002-0195	Madesalmen lämpökeskus (Suutarinpelto)	Yhtiön omassa käytössä	106	1989	Yhtiön omistuksessa
285-402-0002-0269	Korkeakosken Hyötyvoimalaitokseen liittyvä tontti	Yhtiön omassa käytössä	2 400	-	Yhtiön omistuksessa
285-402-0002-0533	Korkeakosken Hyötyvoimalaitokseen liittyvä tontti	Yhtiön omassa käytössä	12 360	-	Yhtiön omistuksessa
285-402-0002-0535	Korkeakosken Hyötyvoimalaitokseen liittyvä tontti (Metsolankulma)	Yhtiön omassa käytössä	500	-	Yhtiön omistuksessa
285-402-0038-0010	Korkeakosken Hyötyvoimalaitokseen liittyvä tontti (Terminaalialue)	Yhtiön omassa käytössä	29 337	-	Yhtiön omistuksessa
	Korkeakosken Hyötyvoimalaitoksen tiepohja	Yhtiön omassa käytössä			
285-407-0001-0477	Mussalon sähköasema (Linjamaa)	Yhtiön omassa käytössä	29	2014	Yhtiön omistuksessa
285-407-0024-0003	Tuulivoimalat	Yhtiön omassa käytössä	67	2014, laajennus 2016	Yhtiön omistuksessa

Kotkan Energia Oy kiinteistöt

Kohde	Käyttötarkoitus	Käyttäjä(t)	Pinta-ala k-m² / Rakennus br-m2	Rakennus vuosi	Rakennuksen hallinta
Mussalon tuulivoiman käyttöön	Merialue (LANDBON yhteiset merivesialueet)	Yhtiön omassa käytössä	-	-	
285-008-0005-0005	Tontti	Yhtiön omassa käytössä	-	-	
285-405-19-0	Turvalan pumppaamo				
Maa-alue 285-401-876-14	Tontti				
Maa-alue 935-432-15-16	Huosiossuo. Tontti.				
Maa-alue 624-412-1-126	Långö tuulipuisto. Tontti.				
285-0030-0010-0007	Paineenvähennysasema	Yhtiön omassa käytössä	54	1973	Yhtiön omistuksessa
285-031-0033-0037	Tontti ja päämuuntamorakennus	Yhtiön omassa käytössä	5134	-	Yhtiön omistuksessa
285-044-0008-0003	Sähköasemarakennus	Yhtiön omassa käytössä	81	2016	Yhtiön omistuksessa
285-401-0005-0105	Sähköasemarakennus	Yhtiön omassa käytössä	14	2020	Yhtiön omistuksessa
285-403-0001-0120	Alueverkkoliiketoiminnan käytössä oleva tontti	Yhtiön omassa käytössä	930	-	Yhtiön omistuksessa

Kotkan Energia Oy kiinteistöt

Kohde	Käyttötarkoitus	Käyttäjä(t)	Pinta-ala k-m ² / Rakennus br-m2	Rakennus vuosi	Rakennuksen hallinta
285-407-0001-0057	Alueverkkoliiketoiminnan käytössä oleva tontti	Yhtiön omassa käytössä	2400	-	Yhtiön omistuksessa
285-408-0001-0024	Alueverkkoliiketoiminnan käytössä oleva tontti	Yhtiön omassa käytössä	7680	-	Yhtiön omistuksessa
285-408-0002-0044	Alueverkkoliiketoiminnan käytössä oleva tontti	Yhtiön omassa käytössä	5070	-	Yhtiön omistuksessa
285-408-0002-0045	Alueverkkoliiketoiminnan käytössä oleva tontti	Yhtiön omassa käytössä	2440	-	Yhtiön omistuksessa
285-408-0002-0046	Alueverkkoliiketoiminnan käytössä oleva tontti	Yhtiön omassa käytössä	2410	-	
285-408-0004-0072	Alueverkkoliiketoiminnan käytössä oleva tontti	Yhtiön omassa käytössä	6010	-	
285-411-0004-0040	Alueverkkoliiketoiminnan käytössä oleva tontti	Yhtiön omassa käytössä	6370	-	
-	Hyötyvoimalaitokseen liittyvä tontti	Yhtiön omassa käytössä	11280	-	
285-002-9906-0002-V0004	Alueet sähköautojen latauspaikoille	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	-	-	
-	Karhulan lämpökeskusta koskeva tontti	Yhtiön omassa käytössä	-	-	

Kotkan Energia Oy kiinteistöt

Kohde	Käyttötarkoitus	Käyttäjä(t)	Pinta-ala k-m ² / Rakennus br-m2	Rakennus vuosi	Rakennuksen hallinta
-	Toimistotalo-Otson tilat	Yhtiön omassa käytössä	-	-	Vuokrattu yksityiseltä
-	Halli	Yhtiön omassa käytössä	-	-	Vuokrattu yksityiseltä
-	Varasto	Yhtiön omassa käytössä	125	-	Vuokrattu yksityiseltä

Sunilan Kantola Oy:n kiinteistöt

Kohde	Käyttötarkoitus	Käyttäjä(t)	Pinta-ala m2	Rakennus vuosi	Rakennuksen hallinta
Sunilan Kantola Oy, Päärakennus	Tilojen vuokraaminen	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	450	1937	Yhtiön omistuksessa
Sunilan Kantola Oy, kerhorakennus	Tilojen vuokraaminen	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	50	1937	Yhtiön omistuksessa
Sunilan Kantola Oy, Sauna	Tilojen vuokraaminen	Kaupunkikonsernin ulkopuolinen	50	1950 ?	Vuokrattu kaupungilta

Vastuuvapauslauseke

Tämä esitys ja sen sisältämät tiedot on laadittu huolellisesti ja parhaan kykymme mukaan käytettävissä olleiden tietojen perusteella. Finwise Advisors Oy ("Finwise") ei kuitenkaan vastaa mahdollisista virheistä, puutteista tai tiedoissa tapahtuneista muutoksista esityksen laatimisen jälkeen. Esityksessä esitetyt analyysit, suositukset ja ennusteet perustuvat tämänhetkiseen tietoon ja olosuhteisiin, eikä niitä voida pitää sitovina tai takuuna tulevista tapahtumista.

Huomioithan seuraavat seikat:

- Sijoitusneuvonta: Tämä esitys ei sisällä sijoitusneuvoja eikä ole tarkoitettu sijoituspalvelujen käyttöön liittyväksi neuvonannoksi.
- Vero- ja lakikonsultaatio: Finwise ei tarjoa vero- tai lakikonsultaatiota. Asiakkaiden tulee kääntyä asianmukaisten ammattilaisten puoleen näissä asioissa.
- Käyttötarkoitus: Kaikki tässä esityksessä annetut tiedot on laadittu vain kyseessä olevaan käyttötarkoitukseen, eikä niitä voi sellaisenaan hyödyntää muissa tilanteissa ilman lisäanalyysia ja kontekstin huomioimista.

Finwise ei ota vastuuta esityksen perusteella tehtyjen päätösten seurauksista. Suosittelemme asiakkaita harkitsemaan huolellisesti esityksessä annettuja suosituksia ja tarvittaessa hankkimaan lisäasiantuntemusta ennen päätöksentekoa.