

Nivalan Teollisuuskylä Oy

Nivalan kaupunkistrategian toteuttaminen

Toimintaympäristö ja keskeiset muutokset

Nivalan Teollisuuskylä rakennuttaa ja vuokraa yrityksille tarkoituksenmukaisia toimitiloja. Yhtiö osallistuu kehityshankkeiden toteuttamiseen ja hallinnointiin soveltuvilta osin. Elinkeino- ja yrityspalvelut kaupungissa tuottaa Nihak ry.

Teollisuuskylän toimintaympäristössä taloudellinen aktiivisuus lisääntyi vuoden 2024 kolmannesta neljänneksestä alkaen. Rakennutuotteiden saralla markkinatilanne säilyi erittäin haastavana jo toista vuotta peräkkäin. Teknologiateollisuuden yritysten tilaukset kääntyivät asiakasyrityksissä kasvuun ja näkymä muuttui aavistuksen positiivisemmaksi. Palveluyritysten aktiivisuudesta kertoo osaltaan se, että Teollisuuskylään tulleista 13 uudesta asiakkaasta viisi on palvelualan yritystä.




Kesäkuussa 2024 alkanut korkojen lasku on omalta osaltaan lisännyt investointihyödykkeiden kysyntää. Toisaalta vuosi päättyi epävarmoissa merkeissä, johtuen kauppasodan uhasta. Yleisesti ottaen voidaan todeta, että toimintaympäristö Euroopassa on epävarma.

Tilikauden aikana asiakasyrityksillä on esiintynyt viiveitä vuokranmaksussa ja konkursseltakaan ei ole vältytty. Ennakoitua suuremmat rahoituskulut sekä muut tekijät ovat vaikuttaneet Teollisuuskylä Oy:n kassavirtaan negatiivisesti. Muita tekijöitä ovat investointien toteuttaminen tulorahoituksella ja rahoitusmarkkinassa tapahtuneista muutoksista johtuvat ennakoimattomat lainojen takaisinmaksut. Ennakoitua pienempi liikevaihto ja rahoituskustannukset painavat yhtiön tilikauden tuloksen negatiiviseksi. Liikevoitto kuluneelta tilikaudelta on positiivinen ja selkeästi edellisvuotta parempi. Rahoituskustannukset ovat korkojen laskun myötä helpottamassa aikanaan ja yhtiö jatkaa rahoitusrakenteen analysointia markkinatilanteeseen suhteuttaen. Positiivista on, että yhtiön tuloksetekokyky säilyi positiivisena vuoden kaksi viimeistä neljänneistä.

Yhtiö on uusinut syksyn 2024 aikana liiketoimintastrategiansa. Strategiassa huomioidaan lisääntynyt sääntely sekä kiinteistöjen energiatehokkuusvaatimukset, jotka tuovat paineita yhtiön kulurakenteeseen. Strategian muut keskeiset painopisteet liittyvät rahoituksen varmistamiseen ja kannattavuuden parantamiseen. Liiketoiminnan jatkuvuuden kannalta ratkaiseva tekijä on myös asiakaskunnan rahoituksen saatavuus. Toimintaympäristön kehitys pakottaa tarkastelemaan yhtiön eri toimintoja kriittisesti. Teollisuuskylä yhtiönä ja sen asiakkaat eivät ole immuuneja megatrendeille. Työvoiman saatavuus, väestön ikääntyminen, talouden toimijoiden palveluvaltaistuminen, tekoäly ja geopoliittinen epävarmuus koskevat tavalla tai toisilla kaikkia.

Väestön ikääntyminen ja tätä kautta työvoiman saatavuus koskevat konkreettisemmin asiakasyritysten toimintaa. Työllisyyspalveluiden uudelleen järjestely työllisyysalueiden aloittaminen tuo palvelun entistä lähemmäs yrityksiä. Muutoksessa on jo alkuvaiheessa nähtävissä onnistumisen mahdollisuus.

Teollisuuskylä rakennutti vuoden 2024 aikana KOy Nivalan Vuokrakodeille 10 huoneiston rivitalon. Lisäksi suunniteltiin ja kilpailutettiin Tarhinpuhdon alueen opiskelija-asunnot ja kokonaisuuteen kuuluvat muut vuokra-asunnot. Hanke toteutetaan vuoden 2025 aikana. Teollisista toimitilahankkeista Best Glass -laajennus viimeisteltiin vuoden ensimmäisellä kvartaalilla ja Tiiliruukki 2 -kohde on valmis pihan päällystyksiä lukuunottamatta. Tilinpäätös hetkellä saneerauskohteita on meneillään kaksi kappaletta. Kesän aikana toteutettiin erittäin vaativa kattosaneeraus Toliwood Oy:n käytössä olevaan kiinteistöön.

Strateginen tavoite	Tavoite	Mittari toteutumiseksi	Toteuma 31.12.	Tila
Tarjoamme tukea yrittäjyyden eri vaiheisiin ja vahvistamme nuorten yrittäjäpolkua	Eri tasoisten toimitilojen tarjonnan kasvattaminen	Vuokrausaste 90-95%:a	96,4%	Toteutuu osittain 
Hyödynnämme kiertotalouden ja vihreän teknologian tuomat mahdollisuudet elinkeinoelämälle	Energiatehokkuusprojektien jatkaminen yhdessä asiakkaiden kanssa	Käynnissä olevien projektien lkm jatkuvasti min 3kpl Lämpö- ja sähköenergian säästö €/vuokrattu m ²	Projekteja käynnissä 4 kpl €-määräistä lämmitysenergiesäästöä ei voida nykyteknologialla todentaa	Toteutuu osittain 
Vahvistamme eri alojen yritysten toimintamahdollisuuksia, kehittymistä ja kasvua	Yhteistyömallin jalostaminen kehityshankkeissa yhdessä yhteistyökumppaneiden kanssa	<u>Hankkeiden lukumäärät:</u> Osatoteuttajana Elme Studiossa 2kpl Osatoteuttajana Elinkeinoelämän hankkeet 2 kpl Rahoittajana 4-6 hankkeessa	Elme Studiossa osatoteuttaja 1 kpl Ei elinkeinoelämän hankkeita Rahoittajana 4 kpl HUOM! Teollisuuskylän status hanketoimijana muuttunut	Toteutuu osittain 

Tunnusluvut

Suoritteet	TP 2022	TP 2023	TA 2024	TP 2024
Uusien työpaikkojen nettolisäys	Uudet työpaikat asiakasyrityksissä +88 Nettomuutos asiakasyrityksissä -36	Asiakasyritysten työpaikkojen nettomuutos +63 kpl	10	Uudet työpaikat asiakasyrityksissä +68 kpl Nettomuutos asiakasyrityksissä -4 kpl
Uusien yritysten nettolisäys Teollisuuskylässä			3	12

Talous

1000 €	TP 2022	TP 2023	TA 2024	TP 2024
KASVU				
Liikevaihto	3 923	4 496	4 745	4 747
Taseen loppusumma	44 285	50 387	49 717	48 907
Henkilöstö	7	8	8	8
KANNATTAVUUS				
Nettotulos	267€	- 137t€	18t€	-261t€
Sijoitetun PO:n tuotto%	1,64	1,54	2,44	2,18
VAKAVARAIKUUS				
Omavaraisuusaste %	39,66	34,58	35,2	35,10
Velkaantumisaste %	60,34	65,42	64,8	64,90
Lainat	24 031	30 642	30 061	29 197
* rahalaitoksilta	23 198	28 810	29 228	26 865
* kaupungilta	833	1 833	833	2 332 564