

Työohjelman mukainen arviointikuuleminen 3: Kouvola Innovation Oy

5282/00.03.00.00/2023

Tarkastuslautakunta 28.11.2023 § 58

Valmistelija: vt. arviointipäällikkö Vesa Huuskonen, puh. 020 615 5965, vesa.huuskonen(at)kouvola.fi

Tarkastuslautakunnan arviointikuulemisen kohteena on Kouvola Innovation Oy. Kuuleminen toteutetaan vierailukäyntinä yhtiön tiloissa Kauppalankatu 13, 45100 Kouvola. Yhtiön toimintaa esittelee toimitusjohtaja Kimmo Niemi. Alla tiivis kuvaus yhtiöstä ja sen toiminnasta osana konsernia.

1. Yhtiön perustiedot

Kouvola Innovation Oy on Kouvolan kaupungin kokonaan omistama yhtiö, jonka toimialana on Kouvolan kehittämis- ja elinkeinopalvelujen tuottaminen. Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiö ei tavoittele voittoa, eikä siten myöskään jaa osinkoa. Kouvola Innovation Oy:llä on kaksi sen kokonaan omistamaa tytäryhtiötä, Kouvolan Yritystilat Oy ja Railgate Finland Oy. Kouvolan Yritystilat Oy:n toimialana on kiinteistöjen hallinta, omistus ja vuokraus. Railgate Finland Oy:n toimialana on puolestaan logistiikka- ja terminaalialueen hallinnointi, kehittäminen ja vuokraus. Kouvola Innovation Oy:n 50 % omistama osakkuusyhtiö Kouvolan Yrityspalvelutalo Oy vuokraa tiloja ja tarjoaa yrittäjille kattavat palvelut ja verkostoitumismahdollisuudet saman katon alta.

Railgate Finland Oy on vuonna 2021 perustettu Kouvola Innovation Oy:n kokonaan omistama tytäryhtiö. Railgate Finland Oy:n toimialana on logistiikka- ja terminaalialueen hallinnointi, kehittäminen ja vuokraus. Kouvolan rautatie- ja maantieterminaali eli Kouvola RRT valmistui vuoden 2022 lopussa. Terminaalin rakennutti Kouvolan kaupunki. Terminaalin käyttöönotto tapahtuu vuoden 2023 aikana. Terminaalin hallinnoinnista ja toiminnan kehittämisestä vastaa Railgate Finland Oy, jolle kaupunki on vuokrannut terminaalin pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Railgate Finland toimii alueen hallinnoinnissa satamayhtiön tavoin ja vuokraa terminaalialueita yritysten käyttöön.

Kouvola RRT on uusi tuote Suomen logistiikan markkinoilla ja aiempaa toiminnallista mallia ei ole olemassa. Tämä uusi kuivasatamakonsepti edellyttää muuttuneessa geopolitisessä tilanteessa aktiivista markkinointia, myyntiä ja yhteistyötä esimerkiksi satamien kanssa, sekä pitkäjänteistä kehittämistä, edunvalvontaa ja uudelleenajattelua alalla.

Kouvolan Yritystilat Oy on vuonna 2011 perustettu Kouvola Innovation Oy:n kokonaan omistama tytäryhtiö. Kouvolan Yritystilat Oy:n toimialana on kiinteistöjen hallinta, omistus ja vuokraus. Kouvolan

Yritystilat Oy palvelee kasvavia ja kehittyviä yrityksiä Kouvolassa sekä tänne sijoittumista suunnittelevia yrityksiä tarjoten niille ratkaisuja toimitiloihin liittyvissä tarpeissa. Toimintamuotoja voivat olla niin olemassa olevien rakennusten kehittäminen kuin uudenkin rakentaminen. Kouvolan Yritystilat Oy käy neuvotteluja tarpeettomien tai vajaalla käytöllä olevien kiinteistöjen myynnistä tai vuokraamisesta. Vuokrausaste pyritään pitämään mahdollisimman korkeana. Yhtiön tavoitteena ei ole toimia yksinomaan kohteiden pitkäaikaisena vuokraisäntänä, vaan tukea dynaamisesti uusilla toimitilahankkeilla uuden yritystoiminnan sijoittumista ja kasvua Kouvolassa. Yhtiön liikevaihto vuonna 2022 oli 3,9 milj. ja tase 15,4 milj. euroa. Yhtiön palveluksessa oli vuoden 2022 tilipääöstietojen mukaan 29 henkilöä.

2. Kaupunkistrategiassa ja talousarviossa/-suunnitelmassa esitettyjä tavoitteita vuodelle 2024

Kouvolan kaupunkistrategian (TA 2024, TTS 2024-2027) mukaisesti eräs yritystonttutuotannon kasvattaminen on yksi kaupungin kärkihankkeista. Tekniikan ja ympäristön toimialalla on käynnistetty yhdessä Kinnon kanssa yritystonttutuotantoprojektin valmistelu. Projekti toteutetaan viiden vuoden aikajaksolla ja sille esitetään erillismäärärahoja maanhankinnan sekä yhdyskuntatekniikan investointeihin. Kärkihanketta varten laadittavassa projektisuunnitelmassa määritellään tavoitteet yritystonttutuotannon kasvattamiseksi valituille yritysalueille. Yritystonttutuotantoa kasvatetaan Teholan, Jokelan, ydinkeskustan, Korjalan, Tervaskankaan, Korian ja Suviojan alueilla. Projektissa määritellään uusien yritysalueiden maanhankinnan, asemakaavoituksen, infran rakentamisen, tonttien esirakentamisen sekä tonttien luovutuksen aikataulut. Projektipäällikkö on aloittanut työnsä syksyllä 2023. Sijoittumispalvelun tavoitteena on houkutella Kouvolaan uusia yrityksiä kehittämällä Kouvolan tunnettuutta, tekemällä aktiivista myyntityötä investointien houkuttelemiseksi alueelle ja tuottamalla yritysten tarpeista lähtevää sijoittumispalvelua Kouvolaan sijoittumisen tueksi. Kouvolaan hakeutuvien yritysten lisäksi sijoittumispalvelu auttaa myös täällä jo toimivia yrityksiä, jotka voivat hyödyntää tarjottavaa palvelua muutostilanteissa. Laadukas sijoittumispalvelu toimii yhden luokun periaatteella. Kehittämissyhtiö Kinnon sijoittumismarkkinointi vastaa kaikkien Kouvolan kaupungin yritystonttien markkinoinnista ja pyrkii realisoimaan rakennettavissa oleviin yritystontteihin sisältyvän, merkittävän työllistämispotentiaalin. Kinnon tehtävänä on markkinoida myös yritystontit-kärkihankkeen yritysalueita ja hakea niille uusia toimijoita sitä mukaa, kuin alueita on asemakaavoitettu. Sijoittumismarkkinoinnilla tuetaan kaupunkistrategian yrittämisen tavoitteita sekä kehittämissyhtiö Kinnon painopisteiden mukaisia tavoitteita logistiikan, bio- ja kiertotalouden, uusiutuvan energian sekä elintarvikesektorin osalta.

Yhtiön vuodelle 2024 asetetut tavoitteet ovat seuraavat:

Tavoite	Mittari
Asiakaskontaktien määrä 1200	Palveluita käyttäneiden tai henkilökohtaisesti kontaktoitujen määrä (kpl). Lähde: Kinnon asiakastietojärjestelmä
Seudulle perustettujen tai sijoittuneiden yritysten lukumäärän lisääminen (300), joista Kinnon palveluja käyttänyt (150)	Perustettujen tai sijoittuneiden yritysten määrä/ Kinnon palveluja käyttänyt (kpl) (300/150). Lähde: Patentti- ja rekisterihallitus ja Kinnon asiakastietojärjestelmä
Toiminnan kehittämisen mahdollistava taloudellinen tulos -250 000 euroa	Emoyhtiö Kouvola Innovation Oy:n tilikauden tulos
Asiakastytyväisyysmittaus on tehty ja sen tulos on vähintään 3,8	Toiminnan kehittämistä ohjaava asiakastytyväisyysmittaus asteikolla 1-5
Palvelusopimuksen vuositavoitteista vähintään 90 % toteutuu	Toteuma vähintään 90 %
Tytäryhtiö Railgate Finland Oy:n liikevaihdon vaiheittainen kasvu 25 %	Liikevaihdon kasvu (%) ed. tilikauteen verrattuna

Investoinnit 2024-2026

Investoinnit, 1000 e	TPE 2023	TA 2024	TS 2025	TS 2026
Korjausinvestoinnit	200	200	200	200
Yhteensä	200	200	200	200

Perustelut merkittävimmistä investoinneista: Kohteiden perusparannuksia.

Todettakoon, että Kouvola Innovation Oy:n osalta Kouvolan kaupungin omistajapoliittisia linjauksia on käsitelty kaupunginhallituksen elinvoimajaostossa 18.4.2023. Kokouksessa käsitelty materiaali on keskeneräinen. Tarkoitus käsitellä omistajapoliittisia linjauksia kaupunginvaltuustossa vuoden 2024 keväällä.

Vt. arviointipäällikön ehdotus:

Tarkastuslautakunta merkitsee keskustelun tiedoksi.

Tarkastuslautakunnan päätös:

Tarkastuslautakunta merkitsi keskustelun tiedoksi.
