

5.2. Tytäryhtiöiden toimintakertomus ja tilinpäätöstiedot

5.2.1 Kajaanin Teknologiakeskus Oy

Perustehtävä

Kajaanin kaupungin omistama Kajaanin Teknologiakeskus Oy vuokraa, rakennuttaa, kunnostaa ja tarvittaessa myy tiloja ja tontteja yritystoiminnalle.

Toimintaympäristön muutos

Tilikauden 2025 aikana Kajaanin Teknologiakeskus Oy osti osuuden samana vuonna perustetusta Kiinteistö Katera Oy:stä

Selvitys tavoitteiden toteumasta ja olennaisista poikkeamista

Kiinteistö Katera Oy:n kanssa tehdyssä kaupassa Kajaanin Teknologiakeskus Oy luovutti apporttina kiinteistöllä sijaitsevan 168.000 euron arvoisen rakennuksen ja sai vastikkeeksi 33.316 kappaletta B-sarjan osakkeita, jotka edustavat yhtiöstä 24,99 %. Kajaanin Teknologiakeskus Oy teki yhtiöön myös 512.000 euron SVOP-sijoituksen, joka vaikuttaa heikentävästi Kajaanin Teknologiakeskus Oy:n kassatilanteeseen.

Sitovat tavoitteet

Valtuustoon nähden sitovat tavoitteet

Raportointivastuussa toimitusjohtaja

Sitova tavoite	Tavoite 2025	Toteutunut 2025	Tila
Vuokrattavien tilojen käyttöaste	95 %	97,3 %	Toteutuu
Liikevaihto	3.700.000 €	3.743.028,76 €	Toteutuu
Tulostavoite	258.600 €	278.608,96 €	Toteutuu

Elinvoima ja osaaminen

Toiminnallinen tavoite	Mittari	Tavoite 2025	Toteutunut 2025	Tila
Kehittää teknologiakeskuksen kiinteistöhuollon käyttöön digitaalinen huolto-ohjelma (alusta valittu 2024)	Valmiusaste	Valmiusaste vähintään 50 % vuoden 2025 loppuun mennessä.	15 %	Toteutuu osittain

Huolto-ohjelman avulla taltioidaan huoltotoimenpiteet samaan paikkaan ja kiinteistön historia/laitetiedot ovat helposti käytettävissä.				
--	--	--	--	--

Lapset ja nuoret

Harjoittelu- tai kesätyöpaikka tekniikan alan opiskelijalle.	Toteutunut määrä	väh. 2 kpl	2 kpl	Toteutuu
--	------------------	------------	-------	-------------------------

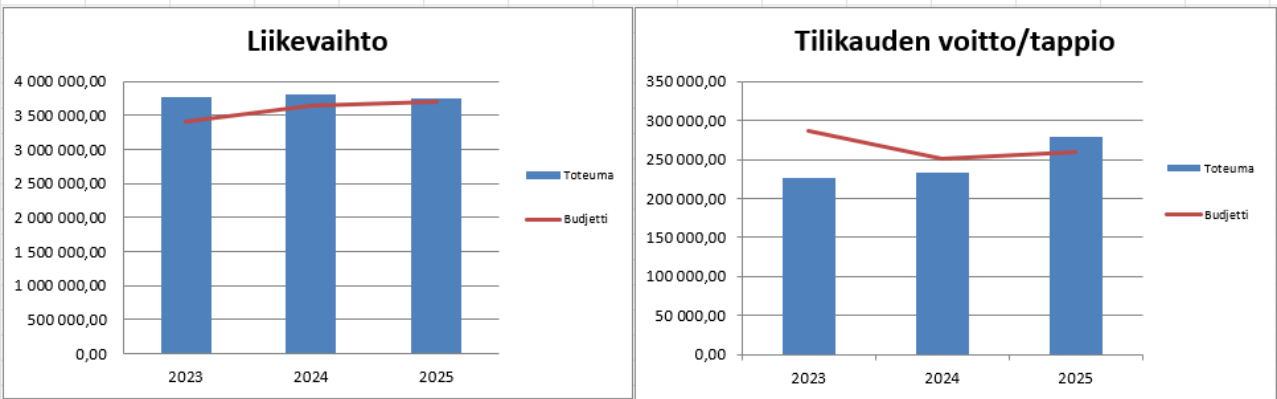
Kestävä kehitys

Aurinkopaneelikenttien (2kpl) suunnittelu ja toteutus (Kehräämöntie 7:n katolle)	Valmiusaste	Toisen kentän käyttöönotto vuonna 2025.	Toteutunut	Toteutuu
--	-------------	---	------------	-------------------------

Riskienhallinta

Riskiluokka	Riski	Riskiarvio	Toteutunut 2025
Toiminnalliset riskit	Toimitiloja vuokraavien yritysten liiketoiminnan kehittyminen on monesti sidonnainen kotimaassa ja ulkomailla tapahtuviin talouden suhdanteiden kehityksiin. Talouskasvun heikentyessä osa yrityksistä karsii toimitilojen menoista ja jotkut lopettavat kokonaan toimintansa.	Todennäköisyys: 3 Vakavuus: 3 9	Kainuun hyvinvointialue on irtisanonut vuokraamiaan toimitiloja n. 450 m2. Vuokrasopimukset päättyivät 31.12.2025. Tilat ovat olleet tyhjillään vuoden 2026 alussa.

Kajaanin Teknologiakeskus Oy	TP 2024	TP 2025
Yhteensä (Henkilöstö, htv2)	4	5



Kuva: Kajaanin Teknologiakeskus Oy liikevaihto ja tilikauden tulos.

5.2.2 Kiinteistö Oy Kajaanin Pietari

Perustehtävä

Yhtiön tehtävänä on tarjota kohtuuhintaisia ja laadukkaita vuokra-asuntoja Kajaaniin muuttajille, Kajaanissa asuville ja opiskelijoille. Tavoitteeseen pyritään aktiivisella ja asiakassuuntautuneella palveluotteella sekä huolellisella kiinteistöjen ylläpidolla. Toiminnallaan yhtiö tukee Kajaanin kaupungin pito- ja vetovoiman myönteistä kehittymistä.

Toimintaympäristön muutos

Kohoava energian hinta ja korkotason muutos rahoitusmarkkinoilla aiheuttavat kohovia kustannuspaineita sekä haasteita vuokranmäärittelyyn. Kiinteistökohtaisella ja huolellisella PTS-suunnittelulla varaudutaan omistettun kiinteiskannan arvon säilymiseen. Korkotuetun asuntokannan (ARA1 ja ARA2) vuokranmäärittely perustuu Asumisen kehittämiskeskuksen (ARA) ohjeistukseen ja sen on täytettävä ARA-määräykset (ml. jälkilaskelma ja asuintalovarauksen määrittely).

Selvitys tavoitteiden toteumasta ja olennaisista poikkeamista

Toiminnan läpinäkyvyyttä lisätään siten, että kaupunkikonsernin omistajapoliittiset tavoitteet täyttyvät ja yhtiö toimii omistajastrategian mukaisesti. Yhtiö raportoi läpinäkyvästi omistajalle tavoitteiden toteutumisesta sekä yhtiön hallitustyötä kehitetään. Yhtiössä jalkautetaan hallituksessa 3/2023 vahvistettua strategiaa, jonka mukaisesti huolehditaan omistettun asuntokannan huolellisesta ylläpidosta, asuntokohteiden vuokratason kohtuullisuudesta sekä asuntokohteiden vetovoimaisuudesta (varmistuen korkean käyttöasteen ja yhtiön talouden perustan).

Kiinteistö Oy Kajaanin Pietarilla on omistuksessaan tällä hetkellä 97 asuntokohdetta Kajaanin kaupungissa. Asuntokanta käsittää pääosin kerrostalokohteita; muu asuntokanta on rivi- ja luhtitaloja. Asunnot on liitetty pääosin Kajaanin kaupungin kaukolämpöverkkoon. Asuntojen lukumäärä on n. 2.800 huoneistoa, joissa asuu yli 4.700 vuokralaista. Joulukuussa 2025 asuntojen taloudellinen käyttöaste on noin 94 %.

Kajaanin Pietari on myös merkittävä opiskelija-asuntojen tarjoaja Kajaanissa. Yhtiöllä on noin 1.000 opiskelijaa asiakkaina. Opiskelija-asunnot käsittävät yksiöitä, kaksioita ja soluasuntoja (ml. Ketunpolulla sijaitsevat asuntolat).

Sitovat tavoitteet

Valtuustoon nähden sitovat tavoitteet

Raportointivastuussa on Kiinteistö Oy Kajaanin Pietarin toimitusjohtaja.

Sitova tavoite	Tavoite 2025	Toteutunut 2025	Tila
Tilikauden tulostavoite	Tilikauden tulostavoite > 0.	Tilikauden tappio -897 280,87 €.	Ei toteudu 
Vuokrausasteen/käyttöasteen nostaminen (taloudellinen käyttöaste)	Taloudellinen käyttöaste (laskettuna toteutuneesta kumulatiivisesta kassavirrasta) > 93,5 %	Käyttöaste 12/2025 (ilman Koulukuja 2:ta, Asemakatu 2, Pohjolankatu 28/liiketila + Oksatie-Lehtokuja) on 94,52 %%. Koko vuoden omistettun kiinteistökannan (asunnot ja toimitilat, ml. korjauksessa olevat) 12/2025: 92,86 %.	Toteutuu 
Vuokrasaatavien määrä (vuokramaksusaatatavat ja asukasmaksusaatatavat)	Vuokra- ja asukasmaksusaamisten määrä < 2,5 % prosenttia laskettuna kumulatiivisesta kassavirrasta.	Vuokra- ja asukasmaksusaamiset per 31.12.2025: yhteensä 389.047,85 € (vrt. liikevaihto 18.367.704,52 €) = 2,118 %	Toteutuu 

Elinvoima ja osaaminen

Toiminnallinen tavoite	Mittari	Tavoite 2025	Toteutunut 2025	Tila
Tuetaan Kajaanissa toimivien ja kaupunkiin sijoittumista aikovien yritysten työntekijöiden asunnonhakua monipuolisella asuntotarjonnalla.	Vuokrattavien kohteiden näkyvyyden lisääminen yhtiön nettisivuilla ja hakuportaalissa. Monikanavainen markkinointiviestintä aktiivisen myyntityön ohella. Kohdekohtaisten asuntoesittelyjen lisääminen (ml. asuntojen varustetason kohentaminen houkuttelevuuden lisäämiseksi).	Kohdekohtaisten tietojen sisällön parantaminen (mm. 3D-videot, pohjakuvat, valokuvat). Lisätään vuokrakohteiden näkyvyyttä eri hakuportaaleissa (Vuokraovi.com). Yhteistyö kaupungin elinkeinotoimen kanssa: mahdolliset yrityskäynnit. Pietarilla nimetty yhteyshenkilö yritysten asuntohakemusten käsittelyyn.	Kajaanin Pietarin kohteita esitellään omilla nettisivuilla ja Vuokraovi-palveluportaalissa, ml. sometilit. Nettisivuille käyttöön otettu AI-hakuavustin, jolla asukkaat saavat helposti lisätietoa mm. asuntojen hakemiseen ja vuokraamiseen liittyvissä kysymyksissä.	Toteutuu 

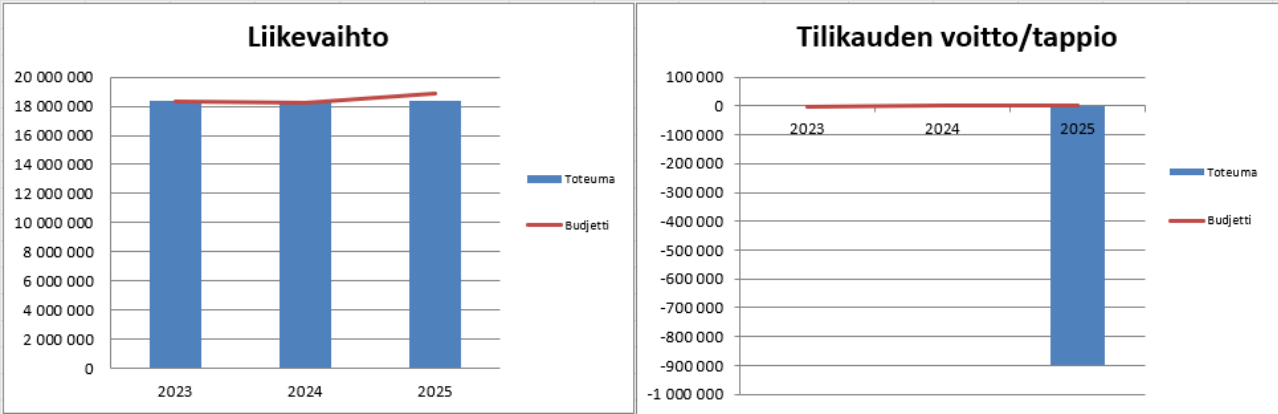
Lapset ja nuoret

Opiskelijoita (ml. kansainväliset opiskelijat) palveleva monipuolinen asuntotarjonta (soluasunnot, yksiöt, kalustetut asunnot sekä KAO:lle vuokratut asuntolakohteet). Lähtötasona tällä hetkellä noin 1.0000 opiskelijahuoneistoa, määrää kasvatetaan kysynnän mukaisesti ja pyritään huomioimaan sijainnit lähellä opiskelijakampuksia.	Aktiivinen ja vaikuttava yhteistyö KAMKin, KAOn ja opiskelijayhdistysten (KAMO) kanssa. Opiskelijoille tarjottavat kohtuuhintaiset asunnot. Tarjontaa lisätään esimerkiksi muuttamalla isompia asuntoja soluasunnoiksi (sijainti ja kysyntä huomioiden).	Monipuolisella ja kohtuuhintaisella asuntotarjonnalla vahvistetaan Kajaanin kaupungin vetovoimaisuutta opiskelijakaupunkina. Nimetty yhteyshenkilö varmistaa ajantasaisen tiedonkulun KAMK:n ja KAO:n suuntaan (sovitut ja vakiintuneet palaverikäytännöt jo olemassa). Pohditaan mahdollisen palvelupisteen tuomista Tieto2 kampukselle.	Säännöllistä yhteydenpitoa KAMKin ja KAOn henkilöstöjen jatkettu. Kajaanin Pietarin asunnoissa asuu n. 1.000 KAMKin ja KAOn opiskelijaa.	Toteutuu 
---	--	---	--	---

Kestävä kehitys

Omistetun kiinteistökannan arvon säilyttäminen ja vetovoimaisuuden lisääminen. Lähtökohtana on se, että Pietarin koko kiinteistökannalle on tehty PTS-suunnitelmat v. 2022 (10 vuotta), peruskorjausohjelman toteutusta viedään eteenpäin yhtiön talouden raameissa	Pitkävaikutteisten PTS-korjausten toteutus pohjautuen PTS-suunnitelmaan. Toteutukset päätetään tapauskohtaisesti yhtiön hallituksessa, huomioiden rahoituksen saatavuus ja hinta. Investoinnit toteutetaan hallitusti yhtiön pitkän ajan rahoitusrakenne huomioiden.	Kajaanin Pietari toteuttaa suunnitellusti PTS-korjauksia vuoden 2025 aikana n. 1,0Meur arvosta. Eo. töiden lisäksi yhtiössä toteutetaan vielä noin 1,0Meur suuruiset vuosikorjaukset. Kaikki työt on budjetoitu v. 2025 budjettiin; kustannustoteutumaa seurataan tiiviisti. Hankintalain	Vuodelle 2025 yhtiön hallituksessa vahvistettu PTS-suunnitelma etenee ja kalenterivuonna on toteutettu mm. Kankuritie 4:n kattoremontti ja Linnantaustie 21:n linjasaneeraus. Rahoitus po. töille on hankittu Danske Pankilta (perustuen yhtiön hallituksessa tehtyyn päätökseen). Kansallisen	Toteutuu 
---	--	---	--	---

(PTS-korjaukset lähtökohtaisesti rahoitetaan pitkäaikaisella lainarahoituksella).		edellyttämät työt kilpailutetaan asianmukaisesti, hyödyntäen Kajaanin kaupungin hankintapalvelujen asiantuntemusta.	hankintarajan ylittävät korjaukset on kilpailutettu asianmukaisesti, yhteistyössä Kajaanin kaupungin hankintayksikön kanssa.	
---	--	---	--	--



Kuva: Kiinteistö Oy Kajaanin Pietari liikevaihto ja tilikauden tulos.

Riskienhallinta

Riskiluokka	Riski	Riskiarvio	Toteutunut 2025
Rahoitusriskit	Vallitseva korkotaso on tasaantunut v. 2024 aikana (ref. v. 2023 nousu) ja yleinen näkemys on se, että v. 2025 korkotaso jatkaisi maltillista kehitystä (<3,0 %). Rahoituksen saatavuus on haastava, mm. ARA:n rahoituksen myöntövaltuuksien pienentymisen takia (korkotukilainat ja -avustukset). Yhtiön korkosuojauksen tasoa on kasvatettu v. 2023 siten, että taso on noussut 17,5Meur:sta 25Meur:oon (suojauksen kesto tarkennettu v. 2050->2040). Maksuvalmiuden riittävyys on yhtiön 1. prioriteetti ja yhtiössä jatketaan edelleen maksuvalmiutta parantavia kehitystoimia.	Todennäköisyys: 3 Vakavuus: 3 9	Rahoituskustannukset pienentyneet kalenterivuonna 2025, johtuen viitekorkojen laskusta. Kajaanin Pietarin lainasalkku on pääosin sidottu Euribor 12kk-viitekorkoon/lyhennykset ½ vuosittain.
Toiminnalliset riskit	Kohoavat energiakustannukset ja sähkön hinnan vaikutus nostavat omistetun kiinteistökannan käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannuksia. Energiasta aiheutuvien kohoavien kustannusten vaikutusta minimoidaan energian käytön seurannan tehostamisella,	Todennäköisyys: 4 Vakavuus: 3 12	Veden, sähkön ja lämmityksen kustannusten seuranta tehdään Siemensin raportointiin perustuen. Kulutuspoikkeamiin reagoidaan viiveettä. Kiinteistöjen hoitokulut v. 2025 olivat yhteensä 12.626.306,06 euroa (sis. myös sisä- ja ulkopuoliset korjaukset).

	huolellisella kiinteistönhoidolla (kohdekohtaiset mittaukset) sekä kiinteistöautomaation hyödyntämisellä (Navigator).		
Vahinkoriskit	Yhtiössä on tehty ennakoivaa asuinkiinteistöjen peruskorjausta harvakseltaan viime vuosina (korjausvelkaa on kehittynyt). Kohdekohtaiset PTS-suunnitelmat on päivitetty v. 2022 ja korjausvelan suuruusluokka (10v näkymällä) on tiedossa. Ikääntyneissä rakennuksissa on odotettavissa lämpö- ja vesijohtoputkien sekä muun tekniikan peruskorjauksia. Suuremmat korjaukset rahoitetaan lainarahoituksella. Rahoituksen korkosuojausten muuttamisen yhteydessä v. 2023 PTS-pohjaiset korjaustarpeet on pääosin huomioitu tulevien vuosien rahoituksen nettotarvetta laskettaessa. Yhtiössä varaudutaan myös hallittuihin divestointeihin.	Todennäköisyys: 3 Vakavuus: 3 9	Yhtiössä on toteutettu suunniteltuja PTS-remontteja vuodelle 2025 vahvistetun suunnitelman mukaisesti. Rahoitus PTS-töihin hankittu Danske Pankilta ja rahoitus on käsitelty ja hyväksytty yhtiön hallituksessa (vakuudet yhtiön oma omaisuutta). Divestointeja on käsitelty kaupungin konsernijaostossa 5/2025: kyseessä on Oksatien ja Lehtokujan huonokuntoisten rivitalojen purkaminen. Hankkeeseen on saatu VARKElta sekä purkulupa että -avustus Q4/2025.

Kiinteistö Oy Kajaanin Pietari	TP 2024	TA 2025	TP 2025
Yhteensä (Henkilöstö, htv2)	24	25	25

5.2.3 As Oy Kajaanin Sammonkaaren Pietari

Perustehtävä

Asunto Oy Sammonkaaren Pietari käsittää tällä hetkellä 57 asuinhuoneistoa ja saunatilat sekä asukkaita palvelevat varasto- ja pyöränsäilytystilat. Yhtiö on 1-vaihe Kajaanin keskustassa sijaitsevaa hiilineutraalin rakentamisen hanketta. Asuntoyhtiön yhteyteen on rakennettu Kiinteistö Oy Kajaanin Sammon Parkin omistama lämmin autohalli, joka käsittää yhteensä 23 autopaikkaa. Kiinteistö Oy Kajaanin Pietari omistaa autohallista 15 autopaikkaa. Kohde valmistui 9/2022, jolloin se luovutettiin Kiinteistö Oy Kajaanin Pietarille.

Toimintaympäristön muutos

Kyseessä on korttelin 1. rakennusvaiheen toteutuminen. Samanaikaisesti asuintalon kanssa valmistui Kiinteistö Oy Kajaanin Sammon Parkki (1-vaiheen parkkilaitos) sekä päivittäistavaramyymälä samaan kortteliin. Korttelin 2-vaiheen rakentamisesta ei ole tehty vielä päätöstä (ennakkomarkkinointia on tehty vv. 2021–2024, mutta se ei ole johtanut rakentamispäätökseen. Korttelin jatkorakentamisessa pohditaan mm. esteettömien asuntojen rakentamista ikääntyville asukkaille.

Sitovat tavoitteet

Valtuustoon nähden sitovat tavoitteet

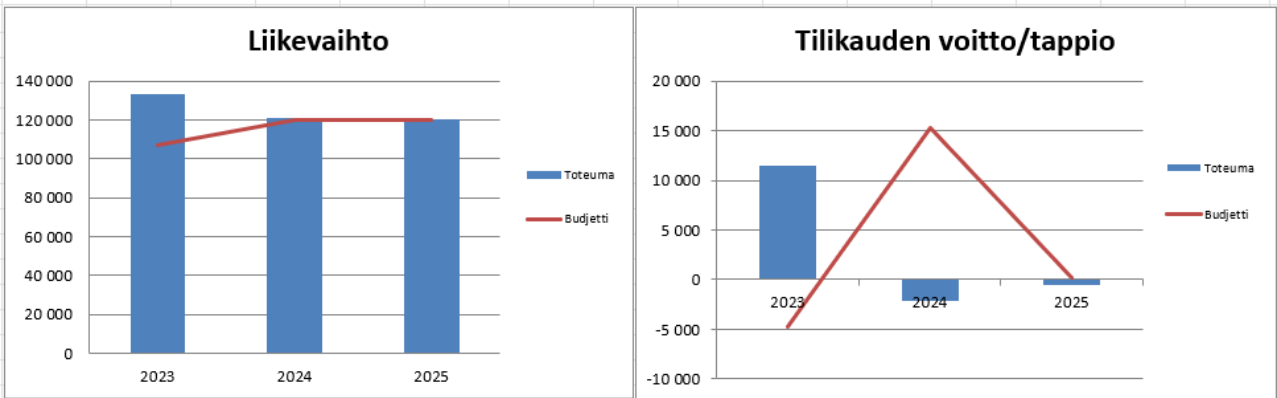
Raportointivastuussa Kiinteistö Oy Kajaanin Pietarin toimitusjohtaja (asuntoyhtiön isännöitsijä oto.)

Asuntokohteen korkean käyttöasteen varmistaminen. Kohde käsittää 57 asuinhuoneistoa, yleiset tilat sekä kellarivarastotilat. Kohteen asuinhuoneistot ovat pääosin yksiöitä (3 kaksiota) puuelementtirakenteisessa talossa. Kohteen asuinhuoneistot ovat tällä hetkellä kaikki vuokrattuja (vuokrausaste on 100 %).

Elinvoima ja osaaminen

Toiminnallinen tavoite	Mittari	Tavoite 2025	Toteutunut 2025	Tila
Kohteen vuokrausasteen pitäminen korkealla tasolla, mikä tarkoittaa 100 % käyttöastetta. Omistajana Kiinteistö Oy Kajaanin Pietari pyrkii edistämään korttelin 2-vaiheen rakentumista. Yhtiön hallinnossa ja taloustoimissa noudatetaan Kajaanin kaupungin omistajaohjauksen periaatteita ja hyvää hallintotapaa (ml. säännöllinen hallitustyö).	Tilikauden taloudellinen tulos on oltava vähintään 0 euroa. Pitämällä korkeaa käyttöastetta (100 %) sekä tarkalla taloudenpidolla (käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannusten tiukka seuranta) pyritään siihen, että yhtiön käyttötalous riittää budjetoituihin käyttömenoihin ja vastiketaso voidaan vakiinnuttaa kohtuulliselle tasolle.	Tilikauden tulostavoite > 0.	Tilikauden 2025 tappio on -535,14 €, vrt. vuonna 2024: -2.135,96 €. Hoitokulut v. 2025: yhteensä 120.647,50 € (vrt. vuosi 2024: 123.387,47 €). Yhtiössä on menossa jatkettu 2-vuotistakuukorjaukset = urakoitsijan vastuulla olevia säätötöitä on kesken/takuuaikaa on jatkettu.	Toteutuu osittain 
Kohteen asukasvalinnassa ja vuokranmäärityksessä noudatetaan yhtiössä vahvistettuja asukasvalinnan	Huolellisella asukasvalinnalla ja vuokranperinnän ajantasaisilla toimilla (ml. jälkipierintä) seurataan kohteesta	Vuokrasaatavat < 2,5 % prosenttia vuokratuotoista.	Vuokrasaamisten määrä 31.12.2025 on yhteensä 1.307,53 euroa.	Toteutuu 

periaatteita ja ohjeita siten, että varmistetaan vuokratason kohtuullisuudesta (vrt. Kajaanin kaupungin vapaiden asuntojen vuokrien markkinaehtoisuus; vrt. esimerkiksi Etuovessa julkaistut Kajaanin vapaiden asuntojen vuokrahinnoittelut) sekä noudatetaan ARA:n antamaa vuokranmäärityksen ohjeistusta. Hinnoittelussa kiinnitetään huomiota siihen, että kohteen vuokrasaatavat eivät nouse muuta Pietarin omistamaan asuntokantaa korkeammaksi.	saatavien vuokratuottojen ja vuokra- ja asumismaksusaamisten määrää. Kohteen ylläpitokustannusten seurannalla ja puuttumisella mahdollisiin kulutuspoikkeamiin varmistetaan kohteesta maksettujen kustannusten oikeellisuudesta. Vuokran määräytyminen perustuu ARA:n antamiin ohjeisiin hoito- ja pääomakustannusten vaikutuksesta vuokraan, jota verrataan yleiseen markkinavuokratasoon. Vuokratason määrittelyssä huomioidaan Kajaanin vallitseva markkinavuokrataso sekä asukkaiden vuokranmaksukyky. Vuokran määrittelyllä vaikutetaan sekä kohteen käyttöasteeseen että vuokra- ja asukasmaksusaamisten määrään.			
--	--	--	--	--



Kuva: As Oy Kajaanin Sammonkaaren Pietari liikevaihto ja tilikauden tulos.

Riskienhallinta

Riskiluokka	Riski	Riskiarvio	Toteutunut 2025
Toiminnalliset riskit	Kohteen teknisten lähtötasotietojen (sähkö, lämpö ja vesi) toteutuminen kiinteistön ylläpitokustannusten osalta perustuen kohteesta tehtyihin suunnitelmiin. Teknisten järjestelmien toimivuuden varmistaminen. Kyseessä energiatehokkaaksi ja vähäpäästöiseksi suunniteltu asuntokerrostalo.	Todennäköisyys: 3 Vakavuus: 2	Kohteen toteutuneita hoitokustannuksia (lämpö) verrataan LVI-suunnittelijan antamiin lähtötietoihin. Asia on vuositakuuasiana esillä 2-vuotistakuun jatkokatselmuksessa: takuuaikaa po. korjauksille on jatkettu 30.6.2026 saakka (ml. takuuajan vakuuden voimassaoloa). Lämmityksen säätötoimet on toteutettu tammikuun 2026 aikana ja seurantajakso on meneillään lämmityskauden 2025/2026.
Rahoitusriskit	Kohde on rahoitettu Danske Bankin myöntämällä lainarahoituksella, jossa on Kajaanin kaupungin antama takaus. Tuleva korkokehitys ja kohoavat käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset saattavat vaikuttaa jonkin verran toteutuvan hoitovastikkeen määrään tulevaisuudessa.	Todennäköisyys: 3 Vakavuus: 2 6	Hoito- ja rahoitusvastikkeiden kehitys on seurannan alla. Viitekorko (Euribor12kk) tippunut vertailujaksolla, joka vaikuttanut myönteisesti rahoituskustannukset. Hoitokustannukset pienentyneet v. 2025 (vrt. v. 2024): toteutuneet kustannukset 120.647,50€ (vrt. 2024: 123.387,47€).
Vahinkoriskit	Kohde on 1-vaihe Sammonkaaren korttelin rakentamista. Kohteen myöhemmät rakennusvaiheet voivat vaikuttaa 1-vaiheen toiminnallisuuteen (rakentamisesta aiheutuvat häiriöt ja toimintakatkokset rakennukselle ja kohteen asukkaille).	Todennäköisyys: 3 Vakavuus: 2 6	2-vaiheen rakentamisesta ei ole tehty päätöstä. Sammonkaaren korttelin lisärakentaminen Kajaanin keskustassa parantaa 1-vaiheen vuokrauskiinnostusta. Sammonkaari 1-vaihe on vuokrattu 100%.

As. Oy Kajaanin Sammonkaaren Pietari	TP 2024	TA 2025	TP 2025
Henkilöstö, htv2	0	0	0

5.2.4 Kiinteistö Oy Kajaanin Lohtajan Palvelukeskus

Perustehtävä

Ylläpitää palvelukeskuskiinteistöä Kajaanin Lohtajan kaupunginosassa.

Sitovat tavoitteet

Valtuustoon nähden sitovat tavoitteet

Raportointivastuussa kiinteistöyhtiön toimitusjohtaja.

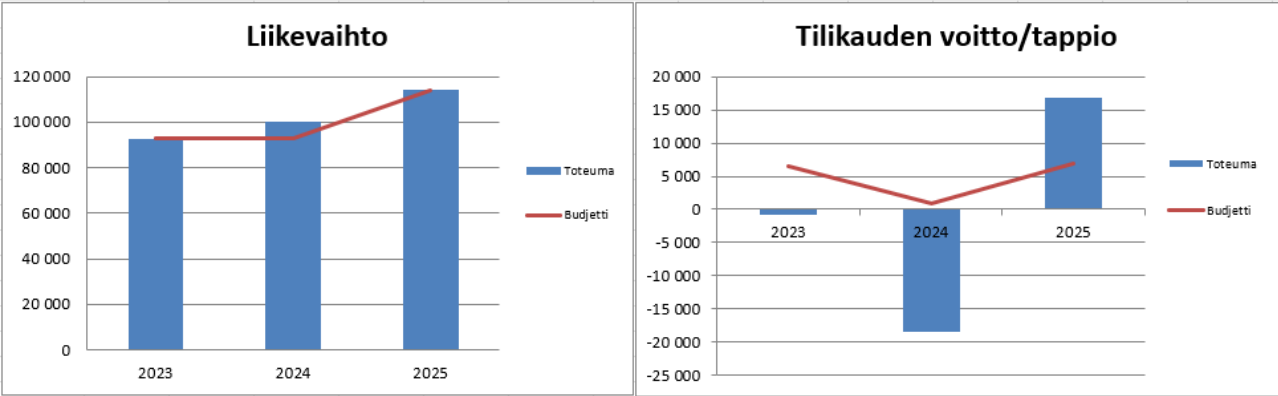
Sitova tavoite	Tavoite 2025	Toteutunut 2025	Tila
Kiinteistöyhtiön taloudenhoito siten, että yhtiö kykenee hoitamaan käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset asianmukaisesti, perustuen yhtiökokouksessa vahvistettuun talousarvioon ja vastikkeen suuruuteen. Yhtiön kiinteistönhoitoa kehitetään ennakoivaan suuntaan. Yhtiön hallitus varautuu tekemään toimenpiteitä, joilla parannetaan kiinteistöyhtiön energiataloutta. Suunnitellut peruskorjaukset kohdistuvat sivukirjaston ja nuorisotilan IV-laitteiden kunnostamiseen ja sisäilmaolosuhteiden parantamiseen. Kiinteistöyhtiössä vielä vapaana olevalle kioskitilalle (konkurssipesän hallussa) pyritään löytämään uutta käyttötarkoitusta. Kiinteistöyhtiö varautuu lunastamaan kioskitilan hallintaan oikeuttavat osakkeet konkurssipesältä. Syyskuussa 2024 kiinteistöyhtiön tiloissa aloitti pieneläinklinikka kiinteistöyhtiön vuokralaisena pitkällä vuokralaisella. Tämä parantaa kiinteistöyhtiön käyttötalouden tilannetta.	Tilikauden 2025 tulostavoite on > 0 euroa.	Yhtiön liikevoitto/31.12.2025 on +16.879,68 €. Yhtiön siirtynyt 5/2025 arvonalisäverovelvolliseksi. Yhtiön maksuvalmius on hyvä: pankkitilin saldo/31.12.2025/NDEA: 100.481,01 €. Tämä tarkoittaa, että yhtiö kykenee tekemään vuosikorjauksia kassavaroilla.	Toteutuu

Toiminnallinen tavoite	Mittari	Tavoite 2025	Toteutunut 2025	Tila
------------------------	---------	--------------	-----------------	------

Kestävä kehitys

Kiinteistöyhtiön palvelutasoa parannetaan, mm. kiinnittämällä huomioita toteutuneisiin käyttö-,	Kuukausikohtainen tuloseuranta ja maksuvalmiuden seuranta. Kiinteistöyhtiön	Vahva maksuvalmius: kassatilin varojen seuranta kuukausittain.	Yhtiön maksuvalmius on hyvä.	Toteutuu
---	---	--	------------------------------	--

hoito- ja ylläpitokustannuksiin. Toteutuvien kustannusten tarkalla seurannalla ja ennakoivalla reagoinnilla varmennetaan vastikkeen riittävyys vuosikorjauksiin ja mahdollisiin yllättäviin korjauksiin.	hallitukset järjestetään säännöllisesti ja hallituksen kokoukset teemoitetaan (ref. hallituksen kokousten työjärjestys).	Laaditun budjetin seuranta kvartaaleittain: reagointi poikkeamiin <- > korjaavat toimenpiteet välittömästi		
--	--	--	--	--



Kuva: Kiinteistö Oy Kajaanin Lohtajan palvelukeskus liikevaihto ja tilikauden tulos.

Riskienhallinta

Riskiluokka	Riski	Riskiarvio	Toteutunut 2025
Rahoitusriskit	Kiinteistöyhtiön talous on tällä hetkellä vakaa (johtuen siitä, että tilat ovat pääosin käytössä, pl. pieni kioskitila). Yhtiön maksuvalmius on hyvä ja yhtiön pankkitilillä on rahavaroja. Yhtiöllä on mahdollisuus toteuttaa tällä hetkellä kohtuullisia, yllättäviä korjaustöitä ja yhtiö kykenee selviytymään juoksevista säännöllisistä ylläpitokustannuksista. Pidemmän aikavälin tavoitteena on kiinteistöyhtiön vetovoiman kehittäminen ja teknisen tason parantaminen.	Todennäköisyys: 3 Vakavuus: 2 6	Yhtiössä on toteutettu vuosikorjauksia. Vuodenvaihteessa 2025/2026 on tarkoitus uusia sivukirjaston ja yhden liiketilan ilmanvaihto = remontti on valmis/2–2026. Korjaukset rahoitetaan kassavaroilla; ylimääräisiä vastikkeita ei tarvitse periä.

Kiinteistö Oy Kajaanin Lohtajan palvelukeskus	TP 2024	TA 2025	TP 2025
Henkilöstö, htv2	0	0	0

5.2.5 Loiste Oy

Perustehtävä

Strategiansa mukaisesti Loiste-konserni keskittyy liiketoimintojen kehittämiseen Kainuussa ja sen lähialueilla seuraavasti:

- Selkeät liiketoimintayksiköt: sähkönsiirto, sähköntuotanto ja lämpöliiketoiminta. Liiketoiminnoilla on selkeät tavoitteet ja tulosvastuut
- Kaikki liiketoiminnot kannattavat hyvin omalla osa-alueellaan ja pystyvät kasvamaan volyymissä ja tuloksessa pitkäjänteisesti
- Henkilöstötyytyväisyys Suomen parhaiden joukossa (GPTW:ssä tavoitellaan 100 pistettä, 2024: 88 pistettä)
- Asiakastytyväisyys nostetaan Suomen parhaimmalle tasolle

Toimintaympäristön muutos

Vastuullisuus ja hiilineutraalisuus ohjaa kaikkea tekemistä: Loiste on hiilivapaa ja net zero tavoite on saavutettu vuonna 2026 (GRESBissä tavoitellaan 100 pistettä, 2023 98 pistettä).

Sitovat tavoitteet

Selvitys tavoitteiden toteumasta ja olennaisista poikkeamista

Loiste-konsernin vuoden 2025 tulos toteutui 5,8 miljoonaa euroa budjettia heikompana. Keskeisimmät poikkeamat kohdistuivat tuotantoon ja lämpöliiketoimintaan poikkeuksellisen lämpimän ja kuivan vuoden sekä alhaisemman sähkön hintatason seurauksena.

Valtuustoon nähden sitovat tavoitteet

Raportointivastuussa Saara Rimpiläinen ja Lasse Aarnio.

Sitova tavoite	Tavoite 2025	Toteutunut 2025	Tila
Loiste Oy maksaa osinkoa tilikauden tuloksesta hallituksen tekemän arvioinnin pohjalta.	Loiste Oy:n osingonmaksukyky tarkistetaan tilinpäätöksen valmistuttua keväällä 2025 Loisteen hallituksen toimesta. Hallitus tekee sen jälkeen osinkoehdotuksen yhtiökokoukselle. Loisteen arvo nousee, kun strategiassa esitetyt kaukolämmön tuotannon investoinnit valmistuvat sekä liiketoimintojen kasvuinvestoinneissa päästään etenemään.	Loiste on maksanut osinkoa 8,1 meur, josta kaupungin osuus on 50,1 %. Tästä 5 meur on 2024 tuloksesta ja 3,1 meur 2023 tuloksesta.	Toteutuu

Elinvoima ja osaaminen

Toiminnallinen tavoite	Mittari	Tavoite 2025	Toteutunut 2025	Tila
•Sähkön siirtoliiketoiminta: –Korpi-allianssimalli kasvattamaan kunnossapito- ja investointitehokkuutta laaja-alaisesti –läntisen alueen kilpailutus alkaa –Vihreän siirtymään tuomien kasvaneeseen kysyntään vastaaminen: Tuulivoima, aurinkovoima, akut sekä datasentterit –Siirtoliiketoiminnan kasvuoptioiden realisoiminen vapailla markkinoilla: Liittymisjohtoyhtiö valmistautuu ensimmäisten asiakassopimusten allekirjoitukseen •Lämpöliiketoiminta –Kaukolämmön uuden CO2-vapaan tuotantoportfolion menestyksellinen uudistaminen. Uuden tuotannon käyttöönotto vuonna 2026. Tavoitteena EBITDAn merkittävä nousu. –Edistämme vaiheittain liiketoiminnan laajentamista uusille verkkoalueille ja tuotekategorioille – pääasiassa uuden tuotannon valmistumisen jälkeen –Omistajayhteistyön edistäminen pääomistajien kanssa •Sähköntuotantoliiketoiminta –Päivittäisen tuotannon ohjauksen ja suojaustoiminnan kehittäminen sekä markkinaoptimoinnin	EBIDTA, GPTW, nettovelka/EBITDA	Kaikissa mittareissa positiivista kehitystä liiketoiminnoittain	Sähkön siirtoliiketoiminta: Korpi-allianssin Läntisen alueen kilpailutus viety maaliin ja investointien rakentamistoiminta alkanut. Monia merkittäviä keskusteluja asiakkaiden kanssa menossa, joista mm. Terrafame ja Google toteutunut. Kajaven ja Liittymisjohtoyhtiön asiakashankkeet etenevät ja ensimmäinen asiakascase on realisoitunut toteutukseen. Lämpöliiketoiminta: Kaukolämmön hankkeet pääasiassa edenneet suunnitelman mukaan ja aikataulussa – Renforsin Rannassa rakennustyöt täydessä vauhdissa. Kavon suunniteltu alasajo tapahtuu huhtikuun lopussa 2026. Sähköntuotantoliiketoiminta: Sähkön tuotannon kaupallinen operationalisoiminen saavuttaa täyden markkinakyvykkyyden 1.5.2026 (SMOK). Kajaven käyttötoiminnot siirtyvät SMOK:lle 1.1.2026. Valmistelut 100 MW Aurinkopuiston rakennuspaikan varmistamiseksi etenevät. Konserni: Rahoitus varmistettu uudella 7 v. Rahoituspaketilla 205 M€ – pankkikonsortiota vahvistettu OP-Pankilla lisärahoitusmahdollisuuksien varmistamiseksi. Pankeilla vahva usko Loisten menestymiseen. Asiakaspalvelun in-house projekti viety menestyksellisesti läpi – paikallisen asiakaspalvelun ovet	Toteutuu 

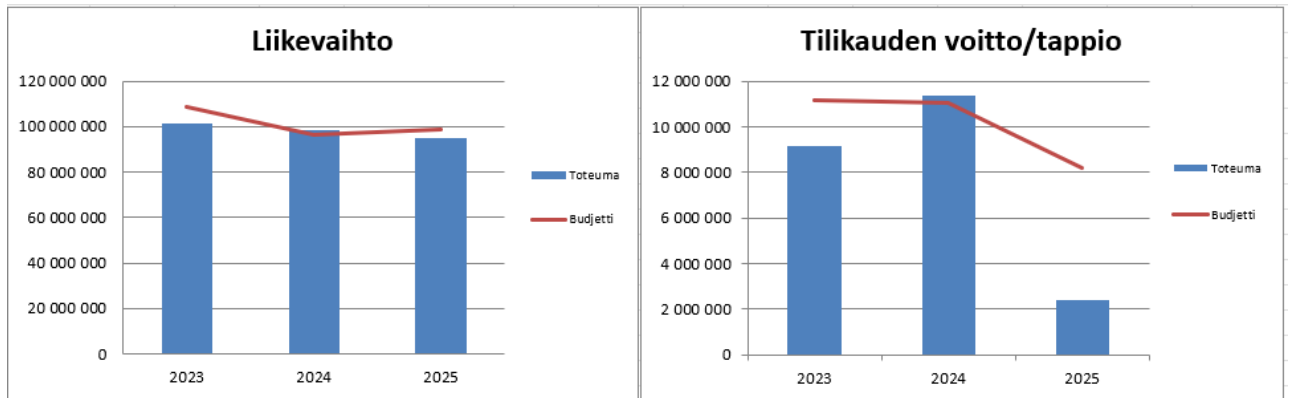
operaatioiden hyödyntäminen täysimääräisesti –100 MW aurinkopuisto – hanke sekä 10MW pilottihanke –Toimenpidesuunnitelma ja niiden toteuttaminen vesivoiman säädettävyyden lisäämiseksi Konserni •Henkilöstötyytyväisyyden ja GRESBin nostaminen tätä vuotta korkeammalle •Vastuullisuuden ja kestävän kehityksen huomiointi koko arvoketjussa vastuullisuusohjelman mukaisesti •Asiakaspalvelun in-house ja koetun palvelun laadun parantaminen -> Asiakastytytyväisyys			avautuneet asiakkaille toukokuussa 2025. GPTW – kolmen viime vuoden aikana Loisteen johtaminen suomen 15 parhaan yhtiön joukossa kokoluokassaan.	
--	--	--	--	--

Lapset ja nuoret

Loisteen panostuksen jatkossa kohdistuu KAMK yhteistyöhön ja työmahdollisuuksien luomiseen.	Tällä hetkellä asiakaspalvelun resurssit 9 hlöä on saatu rekrytoitua.	Loisteen tavoitteena on kriittisen liiketoiminta osaamisen rekrytointi takaisin yhtiöön ja omaksi tekemiseksi. Yhtiön menestyminen jatkossa on kriittisen osaamisen hallinnasta kiinni.	Sähköntuotannon sähkönmarkkinaoperaatikeskukseen on tehty yhdeksän henkilön rekrytoinnit ja he aloittivat 1.9. Loisteella. Vuoden sisällä Loiste yhtiöt ovat rekrytoineet lisää n. 20 henkilöä. Loisteen kokonaisvahvuus vuoden lopussa on 56 henkilöä. Loiste ja Kajaanin Haka ovat solmineet yhteistyösopimuksen sponsoroinnista, joka tähtää erityisesti lasten ja nuorten tukemiseen kouluttautumisessa. Osa näistä henkilöistä voisi olla tulevaisuuden osaajia Loisteelle.	Toteutu u 
---	---	---	---	---

Kestävä kehitys

Loiste on hiilivapaa ja net zero tavoite on saavutettu vuonna 2026 (GRESBissä 2023: 98 pistettä)	GRESB tavoite 100 pistettä (paras mahdollinen)	100 pistettä.	GRESB saavutettiin 100 pistettä!	Toteutu u 
--	--	---------------	----------------------------------	---



Kuva: Loiste Oy liikevaihto ja tilikauden tulos.

Riskienhallinta

Riskiluokka	Riski	Riski-arvio	Toteutunut 2025
Rahoitusriskit	Loisteen rahoitukseen liittyy korkoriski 7-vuotisten lainojen osalta (6 kuukauden euribor), 15-vuotiset lainat ovat kiinteäkorkoisia. Molempiin lainakoreihin sisältyy uusimisriski vuosina 2026 ja 2034. Omavaraisuus täytyy pitää riittävän hyvänä ennen lainojen uusimista. Omavaraisuutta ohjataan investointitahdilla ja osingon jaolla	Todennäköisyys: 1 Vakavuus: 4 4	Uuden 7 vuotisen lainan korkosuojaukset on tehty. Korkoriski on eliminoitu.
Toiminnalliset riskit	Loisteen sähköverkkoliiketoimintaan sisältyy riski lumen, kuuran ja myrskyjen aiheuttamista vahingoista Yleisesti vahinkoristit on vakuutettu IF vakuutusyhtiön tekemän riskikartoituksen pohjautuvalla vakuutusohjelmalla.	Todennäköisyys: 3 Vakavuus: 5 15	Ei realisoituneita toiminnallisia riskejä. Vakava syysmyrsky vältti Kainuun alueen syksyllä 2025.

Loiste Oy	TP 2024	TA 2025	TP 2025
Yhteensä (Henkilöstö, htv2)	43	55	56

5.2.6 Kajaanin Energiatuotanto Oy

Perustehtävä

Toimia palveluyhtiönä, tarjoten laadukasta energiaa sekä energiapalvelua asiakkaille.

Toimintaympäristön muutos

Lämpöliiketoiminta on edelleen raskaasti tappiollista johtuen tuotantokustannuksista. Lämpöliiketoiminnasta luopuminen vuoden 2026 jälkeen.

Sitovat tavoitteet Selvitys tavoitteiden toteumasta ja olennaisista poikkeamista

Yhtiön liike-tulos oli -8,66 milj. euroa. Olennaisimmat tekijät tappiolliseen tulokseen olivat Kavon poistomaksut, apujäähdytinkustannukset, purkukuluvaraus, Kavon vuosihuolto – ja vesivoimalaitosten budjetit ylittyivät. Myös biopolttoaineen hinta nousi (11 %) ja Kavon kulusäätöt eivät toteutuneet. Sähkönmyyntituloja tuli vähemmän kuin vuotta aiemmin. Lisäksi asiakkaiden energiankäyttö oli budjetoitua pienempi.

Valtuustoon nähden sitovat tavoitteet

Raportointivastuussa toimitusjohtaja.

Sitova tavoite	Tavoite 2025	Toteutunut 2025	Tila
Kehittää liiketoimintaa: - Kasvamme investoimalla uusiutuvaan energiantuotantoon. - Tehostamme nykyistä tuotantoa. - Asiakkaiden muutoshankkeissa mukana Renforsin Rannassa.	- Päivitetyn strategian jalkautus. - Asiakkaiden muutoshankkeiden tukeminen. - Vesivoiman kehityksen varmistaminen Kavolla.	Yhtiön strategian jalkautus menossa suunnitelman mukaan. Asiakkaiden muutoshankkeita tuettu ja tukeminen jatkuu vielä vuonna 2026. Vesivoimien investointien esiselvitys aloitettiin 8/25 ja valmistuu 3/26.	Toteutuu 
Tulostavoite	- Liiketulosprosenttiparannus (+10 %) vs. 2024 - Myyntikateprosenttiparannus (+10 %) vs. 2024	Liiketulos ja myyntikate heikkenivät edellisestä vuodesta.	Ei toteudu 

Elinvoima ja osaaminen

Toiminnallinen tavoite	Mittari	Tavoite 2025	Toteutunut 2025	Tila
Lämpöliiketoiminnan tuloksen parantaminen.	Käyttökate (MEur)	Käyttökateparannus vs. 2024 +10 %	Käyttökateparannus ei toteutunut. Käyttökate oli -9,78M€ (-3,95 M€). Keskeisimpänä syynä Kavon kustannusten nousu.	Ei toteudu 

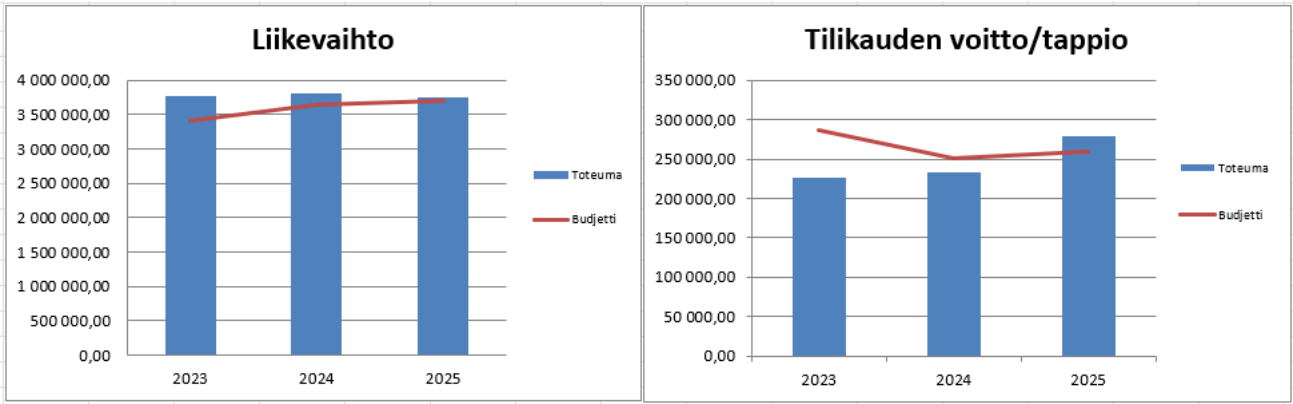
Sähköliiketoiminnan tuloksen ylläpitäminen laskevassa sähkömarkkinatilanteessa.	Käyttökate (MEur)	Käyttökate sama kuin vuonna 2024.	Sähköliiketoiminnan käyttökate (-5 %) ei ihan toteutunut. Käyttökate oli 1,85 M€ (2,07 M€).	Ei toteudu ☐
---	-------------------	-----------------------------------	---	--

Lapset ja nuoret

Kajaanilaiselle oppilaitokselle tarjottu harjoitustyöaihe.	kpl	1 kpl	Tarjottiin, mutta sopivaa tekijää ei löytynyt.	Toteutuu ☒
--	-----	-------	--	---

Kestävä kehitys

Kainuun Voiman vastuullisuuden varmistaminen.	Poikkeama(lkm)	0 poikkeamaa.	Poikkeamia Kavolla 4 kpl.	Ei toteudu ☐
---	----------------	---------------	---------------------------	--



Kuva: Kajaanin Energiatuotanto Oy liikevaihto ja tilikauden tulos

Riskienhallinta

Riskiluokka	Riski	Riskiarvio	Toteutunut 2025
Toiminnalliset riskit	Henkilöriski Kainuun Voimalla.	Todennäköisyys: 3 Vakavuus: 3 9	Kainuun Voima Oy:n henkilöriskiä pienennetty palkkaamalla kaksi henkilöä yhtiön kirjoille. Henkilöriski ei ole toteutunut 31.12 mennessä.
Rahoitusriskit	Ennakoimaton vaurio tuotantolaitoksella.	Todennäköisyys: 2 Vakavuus: 3 6	Riski ei toteutunut 31.12 mennessä.
Rahoitusriskit	Kainuun Voiman tuotantokustannus.	Todennäköisyys: 4 Vakavuus: 4 16	Tuotantokustannus on noussut edellisestä vuodesta.
Rahoitusriskit	Sähkön markkinahinta.	Todennäköisyys: 2 Vakavuus: 4 8	Sähkönmarkkinahinta on budjetoidulla tasolla.
Kajaanin Energiatuotanto Oy		TP 2024	TA 2025
Henkilöstö, htv2		2	2
			TP 2025
			2

5.2.7 Kainuun Voima Oy

Perustehtävä

Tuottaa energiaa luotettavasti ja vähäpäästöisesti kustannustehokkailla tuotantokoneistoilla.

Toimintaympäristön muutos

Yhtiön lämmön- ja sähköntuotantoyksikön sekä varatuotantoyksikön viedään suunnittelemaan eteenpäin, jossa lämpövoimatuotanto ajetaan hallitusti alas ja koneistoille sekä laitteistoille pyritään löytämään kustannusten kannalta optimaalisin ratkaisu. Tässä halutaan myös siirtyä kokonaan pois fossiilittomasta tuotannosta sekä pienentää ympäristön äänitasoa.

Sitovat tavoitteet

Selvitys tavoitteiden toteumasta ja olennaisista poikkeamista

Yhtiö pääsi useissa tavoitteissa tavoiteltuun, vaikka muutos aika teki näistä haastavia. Ympäristöön liittyvät tavoitteet olivat erittäin korkealla prioriteetilla ja ne saavutettiin. Talouden puolella lämpövoiman lopettamissuunnitelma ja sen toteuttaminen asetti haasteita kustannusten osalta.

Yhtiön olennaiset poikkeamat taloudessa olivat:

Vesivoimassa kunnossapitokulut ylittyivät vuoden aikana patorakenteen ympäristöissä tehtyjen kunnostusten sekä vuotuihin liittyneiden toimenpiteiden sekä rakennuksiin tehtyjen korjausten takia. Kalavelvoitemaksut olivat suuremmat, koska edellisen vuosien jäljessä olleita istutuksia saatiin hyvän kalakasvatuksen takia paikattua. Poikkeama oli noin 166 838 euroa.

Varatuotannossa lakitekniset palvelut ja ennen aikaisen LNG sopimuksen lopettamisen mukaiset maksut sekä LNG varaston inventaariokulu aiheuttivat ylitystä budjetoituun. Poikkeama oli noin 471 158 euroa.

Päätuotannossa poikkeama johtuu kokonaisuudessaan vuosihuollon pakkokorjausten aiheuttamista ylityksistä. Laitoksen vuosihuolto oli suunniteltu erittäin minimaaliseksi, aiempien tutkimusten ja lopettamisaikataulun perusteella. Vuosihuollon tarkastuksessa paljastui eroosio, jonka korjaamiselle virallinen tarkastaja antoi pakottavan lausunnon. Ilman korjausta laitos ei olisi saanut käyntilupaa. Muita ennakoimattomia maksuja syntyi vuosihuollon aikaisesta, uusien tuotantolaitosten takia tehdyistä väliaikaisista tuotantojärjestelyistä, lakiteknisistä maksuista ja lopettamiseen liittyvistä konsulttimaksuista. Poikkeama oli noin 1 776 089 euroa.

Valtuustoon nähden sitovat tavoitteet

Raportointivastuussa (Kimmo Keinänen)

Sitova tavoite	Tavoite 2025	Toteutunut 2025	Tila
Fossiilisen polttoaineen käytön minimointi ja tavoitetason pitäminen ajokauden jokaisena ajankohtana.	Turpeen osalta käyttö alle 9 % kokonaispolttoaine-energiasta. Hiilen käyttö vain häiriötilanteeseen, taso alle 0,4 % kokonaispolttoaine-energiasta. Varatuotannossa öljyn käyttö 0 % ja varatuotanto hoidetaan nesteytetyllä maakaasulla.	Turpeen osalta käyttö toteutui 3,6 % osuudella kokonaispolttoaine-energiasta. Hiilen käyttö tapahtui vain häiriötilanteeseen, käyttö toteutui 0,1 % osuudella kokonaispolttoaine-energiasta. Varatuotannossa öljyn käyttö toteutui 0,15 % osuudella ja	Toteutuu osittain 

	Maakaasussa pieni osuus biopohjaista metaania.	varatuotanto saatiin muuten hoidettua nesteytettyllä maakaasulla. Poikkeama tavoitteeseen johtui maakaasun saantihitaudesta. Maakaasutoimituksia ei saatu toteutettua biopohjaisella metaanilla.	
Hukkalämpöjen maksimaalinen talteenotto, jolla minimoidaan poltolla tuotettua energiaa.	Minimikuormatason yläpuolella ollessa 100 % talteenotto. Varatuotannon aikana 100 % talteenotto ja hyödyntäminen.	Hukkalämpöjen talteenotto saatiin suoritettua tuotantolaitoksen osalta 100 %:sti. Joitakin haasteita oli hukkalämpötoimittajan puolella olleissa laitteistoissa, jolloin hukkalämpöjen toimitus katkesi.	Toteutuu 
Polttavien laitosten ilma- ja vesipäästöjen pitäminen normaalituotannossa alle raja-arvojen.	Päästöt kumulatiivisesti 17 % alle annettujen raja-arvojen. Päästöjen hallinta ja pysyminen raja-arvoissa myös minimikuormatavissa.	Kumulatiivissa päästöissä päästiin kaikissa muissa alle raja-arvojen, mutta typen oksideissa oli haasteita. Tilanne on haastava minimikuormien aikaan, kun tuotantoa jouduttiin pitämään yllä yli-ilmalla. Tällöin typen oksidien pitoisuus ylittää raja-arvon.	Toteutuu osittain 
Tuotantolaitosten käyntiinlähtö ja häiriötilanteessa melupäästöjen minimointi.	Tilanteissa pyritään < 4 % meluhaittaan. Äänenvaimentimien ja apukuorman avulla minimoitavissa. Tämä mitattavissa.	Äänen suhteen tilanne saatiin pidettyä erittäin hyvin hallinnassa.	Toteutuu 
Ympäristöjärjestelmän ISO14001 ylläpito.	Vakavia poikkeamia 0 kappaletta ja lieviä max. 1 kappale.	Ympäristöjärjestelmän auditoinnissa ei havaittu yhtään vakavaa puutetta ja vain parantavia huomioita kirjattiin.	Toteutuu 

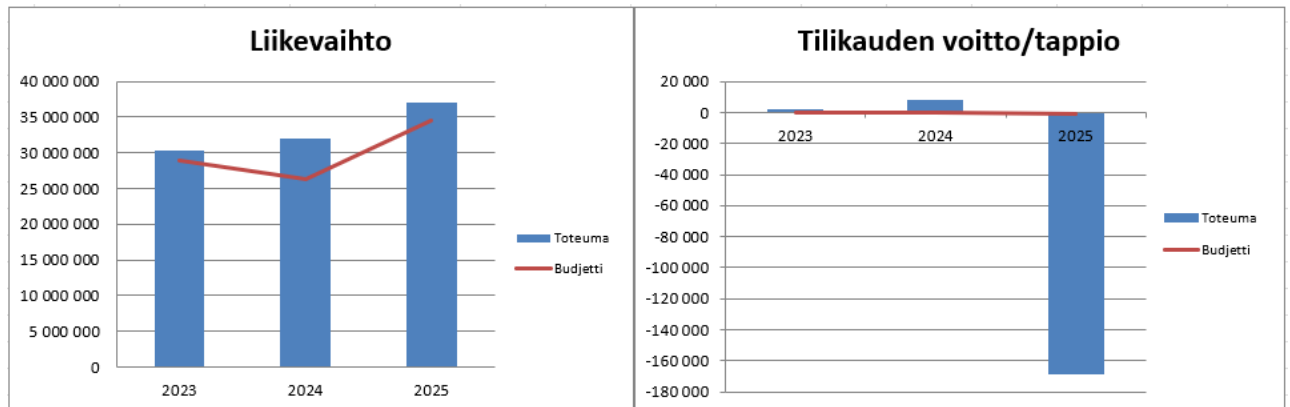
Elinvoima ja osaaminen

Toiminnallinen tavoite	Mittari	Tavoite 2025	Toteutunut 2025	Tila
Lämpöliiketoiminnan kiinteiden kustannusten hallinta rahoitusten pienenemisen ja palvelujen organisoinnin kautta.	Tulosseuranta yhtiön lämpövoiman kiinteät kustannukset.	Kiinteät kustannukset, nousu < 1.0 %-yks.	Kiinteät kustannukset ylittivät budjetoidun 8.8 %. Yhtiö joutui käyttämään konsultointia ja lakitekniisiä palveluita, ennakoitua enemmän. Myös vuosihuollon osuus ylitti budjetoidun, josta 50 % kirjataan kiinteiden puolelle.	Ei toteudu 
Lämpöliiketoiminnan muuttuvien kustannusten nousun rajaaminen, polttoaineet	Tulosseurannassa yhtiön lämpövoiman muuttuvat kustannukset.	Muuttuvat kustannukset, nousu < 4 %-yks.	Muuttuvat kustannukset ylittivät budjetoidun 5.9 %. Yhtiön polttoaineiden hintataso oli hieman	Ei toteudu 

ja kemikaalit huomioiden.			budjetoitua korkeampi. Merkittävänä tekijänä oli, että halpojen polttoaineiden osuus jäi ennakoitua pienemmäksi toimittajien toimitusvaikeuksien takia. Myös vuosihuollon osuus ylitti budjetoidun, josta 50 % kirjataan muuttuvien puolelle.	
Vesiliiketoiminnan kiinteiden kustannusten pienentäminen edellisen vuoden tasolta.	Tulosseuranta yhtiön vesivoiman kiinteät kustannukset.	Kiinteät kustannukset, lasku < 2.0 %-yks.	Kustannukset ylittivät budjetoidun 6.9 %. Yhtiön patorakenteissa jouduttiin tekemään ennakoitua enemmän ympäristöllisiä toimenpiteitä sekä rakennusten kunnostuksia. Kalastuksen hoitomaksut ylittivät budjetoidun, koska vuoden aikana jouduttiin istutuksia hoitamaan ennakoitua enemmän.	Toteutuu osittain 

Kestävä kehitys

Yhtiölle elinkaarisuunnitelman ylläpitäminen kokeiden, testien ja analyysien perusteella. Mahdollistetaan taloudellisesti järkevä ja optimoitu päätuotantolaitoksen tulevaisuuden alasajo/-kirjaus ja luodaan pohjatieto päätösten perusteiksi.	Hallituksen kokouksen kirjaukset.	Päivitys ja kirjaus 2 kertaa vuodessa.	Toteutettiin ohjelman mukaisesti.	Toteutuu 
Suunnitelma lämpö- ja sähkövoimakoneistojen jatkohyödyntämiselle käyttäjän jälkeen.	Hallituksen kokouksen kirjaukset.	Päivitys ja kirjaus vähintään 1 kerta vuodessa.	Toteutettiin ohjelman mukaisesti.	Toteutuu 



Kuva: Kainuun Voima Oy liikevaihto ja tilikauden tulos

Riskienhallinta

Riskiluokka	Riski	Riskiarvio	Toteutunut 2025
Strategiset riskit	Merkittävän asiakkaan tai asiakkaiden poistuminen tuotantoverkoista.	Todennäköisyys: 3 Vakavuus: 4 12	Ei toteutunut.
Rahoitusriskit	Kiinteän polttoainetuotantolaitoksen vaurioituminen ja tuotannon siirtyminen varatuotannolle. Tällöin merkittävästi kalliimpi polttoaine aiheuttaa kassavarantojen voimakkaan vähenemisen ja nopean sekä väliaikaisen lisärahoitustarpeen.	Todennäköisyys: 2 Vakavuus: 4 8	Ei toteutunut.
Rahoitusriskit	Mikäli lämpölaitostoiminta päätetään lopettaa 2 vuoden sisällä, jää nykyisillä poistoilla ja rahoitusjärjestelyillä hallittu alaskirjausmäärä. Jäljellä oleva käyttöomaisuusarvo pyritään kattamaan koneistojen ja laitteistojen myynnillä.	Todennäköisyys: 2 Vakavuus: 3 6	Toteutuu. Yhtiöllä selkeä suunnitelma käyttöomaisuuden alaskirjauksiin ja jäännösrahoitusten poishoitamiseen.
Toiminnalliset riskit	Laadukkaan polttoaineen saatavuus heikkenee voimakkaasti. Koskee kiinteitä polttoaineita. Tämä aiheuttaa pahimmillaan tuotantojen rajaamista ja niukkuuden jakamista asiakkaille. Tässä tilanteessa joudutaan tuotantoa korvaamaan kalliimman polttoaineen omaavalla varatuotannolla.	Todennäköisyys: 2 Vakavuus: 4 8	Ei toteutunut.

Toiminnalliset riskit	Lämmön päätuotantoyksikön elinkaari alkaa olla päättymässä noin 10 vuoden sisällä ja mahdollinen vakavampi vaurioriski kasvaa vuosittain. Tämänhetkisten tutkimusten mukaan hälyttäviä merkkejä vanhenemisesta ei ole.	Todennäköisyys: 2 Vakavuus: 3 6	Ei toteutunut.
-----------------------	--	--	----------------

Kainuun Voima Oy	TP 2024	TA 2025	TP 2025
Henkilöstö, htv2	2	2	2

5.2.8 Kajaanin Ammattikorkeakoulu Oy

Perustehtävä

Kajaanin ammattikorkeakoulu (KAMK) on kansallisesti houkutteleva ja kiinnostava työ- ja opiskelupaikka sekä yhteistyökumppani. Edistämme Pohjois- ja Itä-Suomen sekä Pohjois-Pohjanmaan eteläisen seudun osaamisen, osaajien ja elinkeinoelämän kehittymistä sekä toimijoiden välistä yhteistyötä. Osallistumme kansallisiin ja kansainvälisiin verkostoihin.

Sitovat tavoitteet

Selvitys tavoitteiden toteumasta ja olennaisista poikkeamista

Talouden seuranta- ja hallintaprosessia on kehitetty systemaattisesti ja olemme nyt ennustettavammassa tilanteessa kuin aiemmin. KAMKin perusrahoituksen ohuutta kompensoi kv-lukuvuosimaksutuotot. Lukuvuosimaksutuotot olivat budjetoitua noin 0.5M€ suuremmat.

Palkkasimme henkilön kehittämään kansainvälisten opiskelijoiden rekrytointia.

Varauduimme vähenevään koheesiorahoitukseen perustamalla muita kansainvälisiä instrumentteja hyödyntävän hankehakemuksia tuottavan tiimin.

Kainuun alueella korkeakoulutetun työvoiman kysyntä pysyi tasaisena eikä hallitusohjelman mukaista kasvua, ja tätä kautta kysyntää korkeakoulutetuille ollut näkyvissä. Opiskelijapalautetta heikentää merkittävästi työllistyminen ja harjoittelupaikkojen tarjonta Kainuun alueella.

Kestävän kehityksen osalta konesaliratkaisuiden kysynnän kasvu näkyy positiivisesti kestävän kehityksen teemaisten hankkeiden kysyntänä. Käynnistimme myös kestävän kehittämisen tiimin, joka valmistelee koko KAMKin laajuisen suunnitelman ja toimintatavat, joilla tavoittelemme OKM:N meille asettamaa hiilineutraalisuus-tavoitetta vuoteen 2030 mennessä.

Valtuustoon nähden sitovat tavoitteet

Raportointivastuussa Sarén Matti.

Sitova tavoite	Tavoite 2025	Toteutunut 2025	Tila
Tilikauden tulostavoite > 0	TA25 työn alla, tavoitteena reilusti >0 tulostavoite.	Vuoden 2025 liikevoitto oli 935 266 € ja tilikauden tulos 1 239 697 €. Liikevoittoa pienentää jo huomioitu varaus kannustinjärjestelmän 2025 tuloksesta (69603 €) joka menee maksuun vuoden 2026 aikana.	Toteutuu 
Rahoituspohjan vahvistaminen	1) Erityispanostus KV-rahoituksen hankintaan: rahoitushauissa keskitytään kansainvälisiin rahoitusinstrumentteihin sekä ne mahdollistaviin verkostoihin. 2) Lukukausimaksujen ennakoitavuuden parantaminen: kehitetään koulutuksien ajoituksia maahantulon tukemiseksi, kansainvälisten opiskelijoiden rekrytointiprosessia	1) Perustettu LINK-tiimi kv TKI-hakujen vahvistamiseen. Tuloksia näkyy jo kv-hakujen osalta. 2) Rekrytoitu kansainvälisen koulutuksen ja liiketoiminnan päällikkö 2.5.2025 alkaen. Ko. hlö on päässyt jo hyvin vauhtiin, agenttiverkostoa on kasvatettu ja rolling admission käynnistetty jatkuvan haun mahdollistamiseksi. Lisäksi olemme käynnistäneet kv-	Toteutuu 

	oikeanlaisten opiskelijoiden tavoittamiseksi ja yhdessä alueen kanssa mahdollisuuksia opinnäytetöiden ja harjoittelu	toiminnan strategisen työryhmän. Em lisäksi olemme hakeneet rahankeräyslupaa ja se myönnettiin syyskuussa. Käynnistämme rahankeräystoimet vuoden 2026 aikana.	
--	--	--	--

Elinvoima ja osaaminen

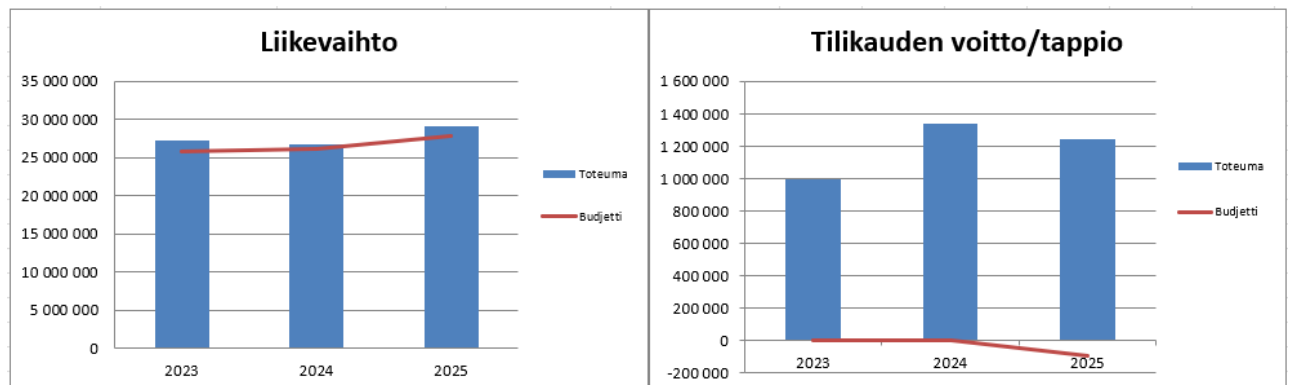
Toiminnallinen tavoite	Mittari	Tavoite 2025	Toteutunut 2025	Tila
Veto- ja pitovoiman kehittäminen.	KAMK:ssa Kainuussa opskelleiden työllistyminen Kainuuseen vuosi valmistumisen jälkeen.	80 %	Viimeisin tilastovuosi, jolta dataa on saatavilla Vipusesta työllistymisen osalta, on vuosi 2023. Tulos 68,9 %.	Ei toteudu ☐

Lapset ja nuoret

Opiskelijat viihtyvät KAMK:ssa ja ovat tyytyväisiä opiskeluunsa.	Opiskelijatyytyväisyys	AVOP-valmistumisvaiheen opiskelijapalautekyselyn kaikkien asiakokonaisuuksien yhteenlaskettu keskiarvo on 5,9 (sekä AMK että YAMK).	5,7. Keskiarvoa painoi erityisesti työllistymismittari johon KAMKin on vaikeaa vaikuttaa. Tämä on erittäin suhdanneherkkä mittari.	Ei toteudu ☐
--	------------------------	---	--	--

Kestävä kehitys

Vuosittainen uusien kestävän kehityksen teemaisten hankkeiden määrä.	Kpl-määrä	10 kpl	19	Toteutuu ☒
Kestävä kehitys koulutussisältöihin OPS-päivitysten yhteydessä.	%-osuus koulutuksista	100 % niistä, jotka on päivitetty vuoden 2025 aikana.	65 %	Ei toteudu ☐



Kuva: KAMK tilikauden liikevaihto ja tilikauden tulos.

Riskienhallinta

Riskiluokka	Riski	Riskiarvio	Toteutunut 2025
Strategiset riskit	Alueen vetovoiman vaikutus osaavan työvoiman saantiin ja koulutusten vetovoimaisuus.	Todennäköisyys: 4 Vakavuus: 4 16	Tiettyjen, koko maan laajuisesti saatavilla olevien koulutusten vetovoiman osalta haasteita. Erityisesti kone- ja rakennustekniikka, joiden osalta suhdanteet tällä hetkellä heikkoja. Työvoiman saanti ollut edelleen ihan hyvä. Tätä on edesauttanut osittaisen etätyön mahdollisuus tietyissä, erityisesti hankepuolen tehtävissä.
Rahoitusriskit	Perusrahoituksen vaihtelut 100 % tulosrahoituksessa AMK-sektorilla ja muutokset valtakunnallisessa korkeakoulupolitiikassa. TKI-toiminnan omarahoituksen riittävyys. Kasvavat järjestelmäkustannukset. Nouseva kustannustaso. Mahdolliset työmarkkinaselkkaukset.	Todennäköisyys: 4 Vakavuus: 4 16	Olemme toistaiseksi onnistuneet mitigoimaan tämän riskin. Vuoden 2026 talousarvion osalta tämä näyttäytyy jo haastavampana. Toivommekin kansainvälisten, itsemaksavien opiskelijoiden saannon olevan hyvä ja rahankeruukampanjamme tuottavan tuloksia. Jatkamme edelleen tiukkaa talouden kuukausittaista seurantaa.
Toiminnalliset riskit	Vallitseva turvallisuuspoliittinen tilanne. Demografisen muutoksen (kaupungistuminen) kiihtyminen. Maahanmuuttopolitiikan muutos.	Todennäköisyys: 4 Vakavuus: 4 16	Tulossa olevat tiukennukset mm valmistumisen jälkeiseen työllistymiseen kv-opiskelijoiden osalta sekä rajoitukset siihen kuinka he saavat tuoda perheensä tullessaan, tullevat vaikuttamaan Suomen ja myös KAMKin vetovoimaan kv-opiskelijoiden osalta. Maailmanpoliittisen tilanteen myötä olemme tarkentamassa kumppanimme arviointimallia.
Vahinkoriskit	ICT:n toimintahäiriöt. Toiminnan lamauttava kyberhyökkäys. Sähkön riittämättömyys.	Todennäköisyys: 3 Vakavuus: 4 12	Nämä eivät ole toistaiseksi toteutuneet.

Kajaanin Ammattikorkeakoulu Oy	TP 2024	TA 2025	TP 2025
Henkilöstö, htv2	271,1	290	291

5.2.9 Edukai Oy

Perustehtävä

Edukai Oy vastaa alueen koulutustarpeisiin tuottamalla yrityksille, yhteisöille ja yksilöille laadukkaita ja ajanmukaisia koulutuspalveluita. Yhtiö toimii markkinaehtoisesti ja osaltaan täydentää Kajaanin kaupungin koulutusliikelaituksen toimintaa ja palveluvalikoimaa. Edukai Oy toimii valtakunnallisesti Kainuuseen painottuen.

Toimintaympäristön muutos

TE-palveluiden (ml. työvoimakoulutus) siirtyminen kuntien vastuulle vuoden 2025 alussa vaikutti merkittävästi yhtiön toimintaan. Kainuu-Koillismaan työllisyysalue on painottanut omaa palvelutuotantoa palvelunostojen sijaan. Maahanmuuttajien kotoutumiskoulutuksen Kajaanin kaupunki järjestää kilpailuttamisen sijaan itse Kainuun ammattiopiston toteuttamana. Koska osaamista ja resursseja ko. koulutuksiin oli aikaisemman toiminnan perusteella yhtiössä, yhtiön työntekijöitä siirrettiin osittaisessa liikkeenluovutuksessa emo-organisaation Kaon palvelukseen.

Yhtiön palveluvalikoimassa jatkaa erilaisten asiantuntijapalveluiden ja lyhytkoulutusten tarjonta, joiden osuus liikevaihdosta ylittää volyymillaan ns. inhouse-palvelun tuottamisen edellytykset omistajalle esim. em. kotoutumiskoulutuksiin liittyen. Jatkossa tullaan seuraamaan tilannetta, missä määrin ja millaisia koulutuspalveluita työllisyysalueet ja kunnat mahdollisesti tulevat hankkimaan ja kilpailuttamaan. Muutostilanne haastaa kaikkiaan löytämään uusia liiketoimintamahdollisuuksia.

Sitovat tavoitteet

Selvitys tavoitteiden toteumasta ja olennaisista poikkeamista

Liikevaihto on vähentynyt merkittävästi työvoimakoulutusten jäätyä valikoimasta pois TE-uudistuksen astuttua voimaan. Kainuu-Koillismaan työllisyysalue ei juurikaan kilpailuttanut ei-tutkintotavoitteisia työvoimakoulutuksia. Vanhat sopimukset Kainuun ELY-keskuksen kanssa päättyivät vuoden 2024 loppuun.

Kajaanissa toteutettavien maahanmuuttajien kotoutumiskoulutuksen osalta tehtiin alkuvuotta 2025 koskien liikkeenluovutussopimus Kajaanin kaupungille/Kaolle. Osana liikkeenluovutusta suurin osa henkilöstöstä siirtyi yhtiöstä kaupungin palvelukseen kotoutumiskoulutustehtäviin. Näin ollen myös kulupolta saatiin pienennettyä merkittävästi.

Yhtiöön jäljelle jäänyt liiketoiminta koostuu pääsääntöisesti muille kuin omistajalle, eli yrityksille ja organisaatioille tarjottavista asiantuntijapalveluista (lyhyt- ja täydennyskoulutukset) sekä työelämän korttikoulutuksista. Uutta liiketoimintaa on suunnitteilla mm. käynnissä olevan hanketoiminnan pohjalta. Lisäksi on edelleen mahdollista, että työllisyysalueet jatkavat työvoimakoulutuspalveluiden hankintaa ainakin jossain määrin.

Yhtiö on tehnyt kaikkien aikaisempien vuosien aikana reiluakin ylijäämää, ja tämä puskuri mahdollistaa muutostilanteesta eteenpäin jatkamisen liikevaihdon notkahtamisesta huolimatta. Yhtiön strategiaa on myös päivitetty uutta tilannetta vastaavaksi.

Valtuustoon nähden sitovat tavoitteet

Raportointivastuussa toimitusjohtaja.

Sitova tavoite	Tavoite 2025	Toteutunut 2025	Tila
Tilikauden tulos >0.	Edukai Oy:n hallituksen käsittelemässä talousarviossa asetettu tavoite (112 000 €).	Tulos on tappiollinen n. -68 000 €. Tappiota syntyi, koska arvioitua työvoimakoulutusliikevaihtoa ei toteutunut. Myös	Ei toteudu 

		talousarviovaiheessa ennakoidusta jäänyt osittaisesta liikkeenluovutuksesta (kotoutumiskoulutus) koitunut siirtyvän henkilöstön lomapalkkavelan maksu vaikutti tappion määrään.	
--	--	--	--

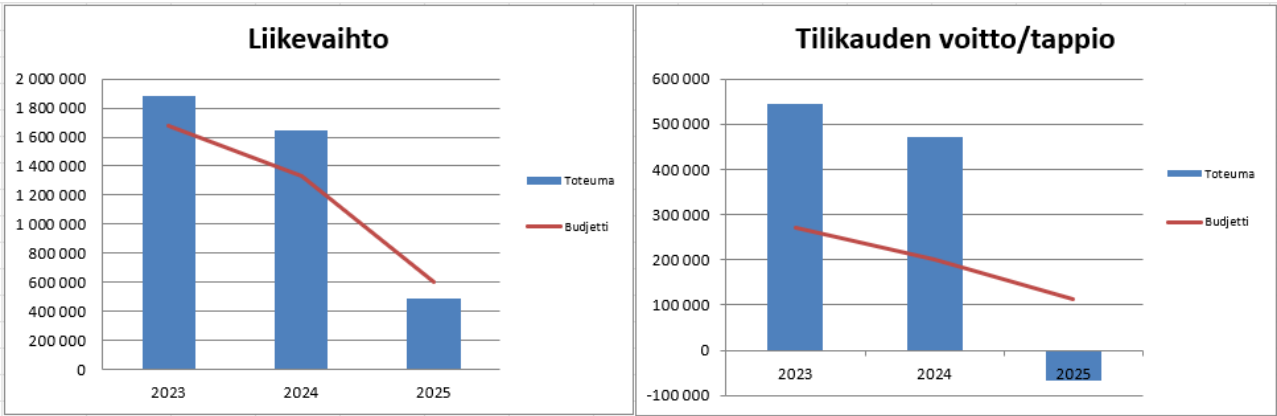
Elinvoima ja osaaminen

Toiminnallinen tavoite	Mittari	Tavoite 2025	Toteutunut 2025	Tila
Tuotamme monipuolisesti laadukkaita koulutuspalveluita työelämän tarpeisiin.	Kaikissa koulutuksissa asiakkaiden antama suositteleva indeksi NPS.	NPS eli suositteleva indeksi vähintään 70.	NPS 77.	Toteutuu 
Tuotamme monipuolisesti laadukkaita koulutuspalveluita työelämän tarpeisiin.	Työvoimakoulutuksissa asiakkaiden antama Opal-palautte.	Työvoimakoulutusten palautteiden keskiarvo vähintään 4 asteikolla 1–5.	Työvoimakoulutuksia ei ole toteutunut, joten OPAL-palautteita ei ole.	Ei tietoa ☐
Hanketoiminnalla lisätään alueella jo olevien ulkomaalaistaustaisten työllistymistä Kainuuseen vastaten samalla alueen työnantajien työvoiman tarpeisiin.	Henkilö- ja työnantaja-asiakkaiden määrä Next Level hankkeessa.	Vuoden loppuun mennessä Next Level hankkeen asiakkuudessa yli 100 asiakasyritystä/työnantajaa.	Hankkeeseen rekisteröityneiden henkilöasiakkaiden lukumäärä 1008, joista palvelua saaneita 711 henkilöä. Hankkeeseen osallistuneiden organisaatioiden lukumäärä 136, joista hankkeen palvelua hyödyntäneitä työnantaja-asiakkaita 36.	Toteutuu 

Kestävä kehitys

Toteuttamamme työvoimakoulutukset sisältöineen ja menetelmineen edistävät asiakkaidemme työllistymistä ja tukevat hyvinvointia (sosiaalinen kestävyys).	Asiakkaiden antama Opal-palautte työvoimakoulutuksissa.	Työvoimakoulutusten palautteiden keskiarvo vähintään 4 asteikolla 1–5.	Työvoimakoulutuksia ei ole toteutunut, joten OPAL-palautteita ei ole.	Ei tietoa ☐
Next Level -hanke: Alueella jo olevien ulkomaalaistaustaisten työvoimareservin hyödyntäminen, työpaikkojen alueella säilyminen työvoiman saatavuuden kautta, palvelujen kehittäminen	Hankkeen henkilöasiakkaiden työllistyminen.	Vuoden loppuun mennessä yli 200 työllistymistä hankkeen henkilöasiakkaskohderyhmässä.	Työllistyneitä 185 henkilöä, joista 130 hankkeen suoralla tuella. Yleinen suhdannetilanne on vaikeuttanut myös maahanmuuttajien työllistymistä.	Ei toteudu 

elinkeinoelämää tukevaksi jatkossakin.				
---	--	--	--	--



Kuva: Edukai Oy tilikauden liikevaihto ja tilikauden tulos.

Riskienhallinta

Riskiluokka	Riski	Riskiarvio	Toteutunut 2025
Strategiset riskit	Suuntaus palvella ensisijaisesti muita asiakkaita omistajan sijaan osoittautuu TE-uudistuksen käynnistyttyä huonoksi ratkaisuksi yhtiön liiketoimintaedellytysten kannalta.	Todennäköisyys: 3 Vakavuus: 3 9	Liikevaihdossa on tapahtunut romahdus työvoimakoulutusliikevaihdon poisjäännin vuoksi, mutta toistaiseksi on liian aikaista arvioida ko. strategisen riskin toteutumista tarkemmin.
Toiminnalliset riskit	Oman henkilöstön vähetessä koulutusliikelaitoksen yhteisten henkilöstöresurssien käyttämisen tarve korostuu ja henkilöstön yhteiskäyttö osoittautuu haasteelliseksi.	Todennäköisyys: 4 Vakavuus: 4 16	Riski ei ole toistaiseksi toteutunut, koska isompaa tarvetta yhteisten resurssien käytölle ei ole vielä ollut.
Toiminnalliset riskit	Uutta liiketoimintaa ei saada kehitettyä riittävästi työvoimakoulutusliikevaihdon tilalle.	Todennäköisyys: 3 Vakavuus: 3 9	Riski on toteutunut, sillä lyhyessä ajassa on mahdotonta korvata työvoimakoulutusliikevaihdon volyyymiä millään muulla. Uutta liiketoimintaa on kuitenkin suunnitteilla mm. hanketoiminnan pohjalta.
Rahoitusriskit	Työvoimakoulutuksen volyymin laskiessa merkittävästi jäljelle jäävällä liiketoiminnalla ei pystytäkään kattamaan jäljelle jääviä kuluja.	Todennäköisyys: 2 Vakavuus: 3 6	On toteutunut toistaiseksi, mutta kuitenkin kohtuullisen hyvin talousarviossa pysyen.

Edukai Oy	TP 2024	TA 2025	TP 2025
Henkilöstö, htv2	13	6	6

5.3 Tytäryhteisöjen tilinpäätöstietoja 2024–2025

Tytäryritys	Liikevaihto		Tilikauden voitto / tappio		Koko vieras pääoma 31.12.		Taseen loppusumma	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Kajaanin Teknologiakeskus Oy	3 700 000	3 806 782	278 609	232 519	9 807 260	10 564 637	20 061 493	20 540 261
Loiste konserni	94 756 024	98 286 619	2 399 546	11 337 622	538 022 753	508 628 486	471 150 421	436 065 329
KOY Kajaanin Lohtajan Palvelukeskus	114 268	99 931	16 880	-18 512	31 337	10 642	633 389	595 814
KOY Kajaanin Pietari	18 275 321	18 228 372	-897 281	11	47 760 037	50 953 648	73 667 021	77 314 012
As Oy Sammonkaari Pietari	120 060	120 060	-535	-2 136	11 039	16 454	9 433 372	9 439 321
Kajaanin Ammattikorkeakoulu Oy	29 062 986	26 791 289	1 239 697	1 339 996	5 420 561	5 524 178	15 105 927	13 943 564
Edukai Oy	487 062	1 646 292	-68 130	472 605	109 547	308 755	2 378 066	2 645 405
Kajaanin Energiatuotanto Oy	7 855 793	7 132 685	-8 595 750	-2 075 237	3 251 560	666 763	19 550 830	24 111 784
Kainuun Voima Oy	37 025 562	31 921 003	-168 396	8 391	11 325 228	17 259 067	25 160 681	31 448 870
Yhteensä	191 397 076	188 033 033	-5 795 361	11 295 259	615 739 322	593 932 630	637 141 200	616 104 360