

Helsingin Leijona Oy

Y-Tunnus 2163472-3

Osoite Katariinankatu 3, 2 krs.
PL 4
00099 Helsingin kaupunki

Puhelin 310 36550
040 334 7265

timo.linden@hel.fi

Helsingin kaupungin omistus: 100 %

Toimitusjohtaja

Timo Lindén

Kirjanpitäjä

Leena Juusela

Hallituksen
puheenjohtaja

Heikki Karu

Hallituksen
varapuheenjohtaja

Anni Sinnemäki

Hallituksen jäsen

Tuula Saxholm

Hallituksen jäsen

Mikko Strahlendorff

Hallituksen jäsen

Sirkka-Liisa Vehviläinen

Hallituksen jäsen

Erik Johansson

Hallituksen jäsen

Minna Aarnio

Tilintarkastaja

Leif-Erik Forsberg, KHT, JHTT,
KPMG Oy Ab

Toimintaympäristö ja toiminta

Kiinteistömarkkinoilla on tapahtunut selkeä eriytyminen laadullisesti ja sijainnillisesti huonojen ja hyvien kohteiden välillä. Helsingin keskustan asema on säilynyt vakaana useiden sen elinvoimaa vahvistavien hankkeiden ansioista ja ydinkeskustan liike- ja toimistotilojen vajaakäyttöaste on pysynyt melko alhaisena. Elinkeinoelämän keskusliiton mukaan Suomen elinkeinoelämän suhdannenäkymät lähikuukausille ovat huomattavan varovaiset. Suhdanteiden ennustetaan jatkuvan heikkoina, ja useissa yrityksissä niiden odotetaan huononevan. Palveluolujen myynnin odotetaan pysyvän hitaassa kasvussa. Helsingin Leijona Oy on perustettu Torikortteleiden alueen, siellä tapahtuvan toiminnan ja sen kiinteistöjen kehittämistä, elävöittämistä ja ulosvuokrattavien tilojen hallinnointia varten. Kiinteistöjen omistajana on Helsingin kaupunki ja peruskorjaukseen käytettävissä olevat määrärahat on osoitettu budjetissa kaupunginhallituksen käyttöön. Yhtiö vuokraa ulosvuokrattavat tilat kiinteistölautakunnalta/-virastolta ja kehittää niitä hyväksytyin kehittämiskonseptin mukaisesti ja vuokraa ne edelleen ulos. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti yhtiö voi käyttää osakepääomaansa tarvittavaan kehittämistyöhön ja sen edellyttämään suunnitteluun. Torikortteleiden kiinteistöjen tekninen arvo on noin 55 miljoonaa euroa ja kertynyt peruskorjausvelka noin 70 miljoonaa euroa. Ulosvuokrattavien tilojen osalta peruskorjauskustannukset katetaan vuokratuotoilla. Kiinteistökehityssuunnitelma ja sen toimeenpano sekä ulkotilojen (ympäristön) yleissuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa (30.11.2009) ja konsernijaostossa (12.10.2009). Edelleen kaupunginhallitus on hyväksynyt 24.5.2010 Torikortteleiden liikennesuunnitelman 1. vaiheen toteutettavaksi vuonna 2011. Muutoin liikennesuunnitelman päätöksenteko ja toimeenpano päätettiin ajoittaa alkavaksi aikaisintaan vuonna 2013. Vuoden 2013 budjetikäsittelyn yhteydessä hyväksytyin taloussuunnitelmassa hankkeen alkuperäistä valmistumisaikataulua siirrettiin noin kolmella vuodella. Hanke tulee tällöin valmistumaan vuoden 2017 alussa. Kaupunginhallitus päivitti 21.1.2013 kehittämissuunnitelman toimeenpanon aikataulua siten, että se on linjassa budjetin yhteydessä käsitellyn investointiohjelman 2013-2017 kanssa.

Helsingin kaupunkikonsernin talousarviossa tytäryhteisölle asetetut tavoitteet

Tuottavuuden kehittämiseksi Helsingin Leijona Oy mittaa vuokrausastetta (vähintään 90 %), kehittää ylläpito- ja käyttäjäpalveluja sekä pyrkii organisoimaan niitä tehokkaammiksi. Kiinteistön lämpöenergian kuluttamisen laske-
miseksi sitoudutaan tekemään yhteistyötä muiden hallintokuntien kanssa yhdessä ja pyrimme löytämään yhteiset keinot tavoitteeseen pääsemiseksi. Helsingin Leijona Oy pystyy suoraan vaikuttamaan valaistuksen määrään

hallinnoimissaan sisätiloissa, toisaalta vuokralaiset itse maksavat sähköenergian kulutuksesta. Helsingin Leijona Oy mittaa asiakastytyväisyyttä vuosittain tutkimuksella ja kehittää systeemiä jatkuvasti. Mahdollisuuksien mukaan myös liikevaihtotietoja kerätään, mitataan työllistämisaikutusta sekä kerätään kävijämääristä tietoa ja kehitetään sitä niin että voidaan mittaroida myös kävelykeskustan kehittymistä kokonaisuutena.

Liikevaihto ja tulos

Yhtiön tulot muodostuvat ulosvuokrattavista tiloista saaduista vuokratuloista ja menot kaupungille (tilakeskus) maksettavista vuokrista ja ylläpitopalveluista sekä Torikortteleiden kiinteistöjen kehitys- ja markkinointikuluista. Yhtiö on arvioinut budjetissaan tämän vuoden liikevaihdon olevan 2,7 miljoonaa euroa ja tuloksen muodostuvan negatiiviseksi - määrältään 180 000 euroa. Tulokseen vaikuttaa panostus Torikortteleiden markkinointiin, kauppiaasyhteistyöhön ja kaupallisen ilmeen kehittämiseen. Viime tilikauden tulos oli 19 861 euroa positiivinen.

Investoinnit

Yhtiö ei ole tehnyt investointeja. Aikataulu- ja budjetointisyyistä ensimmäiset, vuonna 2009 toimintansa käynnistäneet, vuokralaiset vastasivat oman toimintansa edellyttämistä investoinneista. Tämän jälkeen suoritettavat investoinnit (kiinteistöjen peruskorjaukset) on toteutettu kiinteistöviraston toimesta kaupunginhallituksen käyttöön osoitetuilla määrärahoilla.

Rahoitus ja vastuusitoumukset

Yhtiön maksuvalmius on osakepääoman ansiosta hyvä ja yhtiöllä ei ole lainoja.

Riskit

Merkittävimmät riskit:

- yleinen taloudellinen tilanne ja sen vaikutus rahoitukseen ja vuokramarkkinoihin
- Torikorttelien toteuttamisen hallinnollinen hajanaisuus (kehittäminen, omistus, vuokraus (sisäinen/ulkoinen), rakennuttaminen, rakentaminen, käyttö ja ylläpito)
- viranomaisten (Museovirasto, kaupunginmuseo, rakennusvalvontavirasto) kannanotot elävöittämissä tavoitteiden toteuttamiseen lupa- ja rakentamisvaiheissa ja niiden aikatauluvaikutus rakentamiseen ja vuokratuloihin
- toteuttamisaikataulu
- palovakuutusriski peruskorjausvaiheessa sekä uuden/ulkopuolisen toiminnan aikana
- Torikorttelien turvavallisuus sisäpihojen avautuessa ja ulkopuolisten toimintojen sijoituessa hallintotilojen yhteyteen.
- palovakuutusriski peruskorjausvaiheessa sekä uuden/ulkopuolisen toiminnan aikana
- Torikorttelien turvavallisuus sisäpihojen avautuessa ja ulkopuolisten toimintojen sijoituessa hallintotilojen yhteyteen.

Henkilöstö

Yhtiön toimitusjohtaja toimii tehtävässään oman kaupunginasiain miehen toimensa ohella. Yhtiön operatiivisena johtajana toimii kauppapaikkajohtaja ja kiinteistökehityshankkeita hoitaa osa-aikainen kehitysinsinööri. Lisäksi yhtiössä on kaksi tapahtuma- ja sisältötuottajaa, kaksi osa-aikaista harjoittelijaa sekä 1.8. aloittanut projektisuunnittelija, joka vastaa mm. asiakaspalvelusta, kehittää ylläpito- ja käyttäjäpalveluita sekä avustaa kauppapaikkajohtajaa muissa osoitetuissa projekteissa.

Merkittävät tapahtumat ja tulevaisuuden näkymät

Yhtiön toiminta on edennyt pääosin tavoitteiden mukaisesti ja kaupunginhallituksen päättämien periaatteiden mukaisella tavalla. Yhtiön liikevaihto (vuokratulot) kasvaa tänä vuonna ja jatkaa kasvuaan ainakin kahden seuraavan tilivuoden aikana päättyen tuolloin noin 3 miljoonan euron tasolle. Mikäli makrotalouden tasolla ei tapahdu merkittäviä muutoksia ydinkeskusta-alueen vuokrien odotetaan pysyvän nykytasolla tai kääntyvän nousuun ja tilojen käyttöasteen pysyvän korkeana. Yhtiön toimintamahdollisuudet ovat hyvät.

Tunnusluvut		Enn 2013	TP 2012
Toiminnan laajuus			
Liikevaihto	euroa	2 600 000	2 314 122
Liikevaihto/henkilö	euroa	650 000	578 531
Liikevaihdon muutos	%	12,4	20,0
Investoinnit	euroa	-	-
Taseen loppusumma	euroa	1 206 418	1 386 418
Henkilöstökulut	euroa	375 000	294 525
Henkilöstökulut liikevaihdosta	%	14	12,7
Henkilöstö keskimäärin		4	4
Kannattavuus			
Liikevoitto	%	-7,1	0,9
Oman pääoman tuotto	%	-19,2	2,0
Sijoitetun pääoman tuotto	%	-19,2	2,7
Vakavaraisuus			
Omavaraisuusaste	%	70,3	74,1
Maksuvalmius			
Quick ratio (0,5-1,0 tyydyttävä, > 1,0 hyvä)		3,25	3,75
Current ratio (< 1 heikko, 1 -2 tyydyttävä, > 2 hyvä)		3,25	3,75

Ennusteen analyysi

Liikevaihto kasvussa

Vuoden 2013 toisen kvartaalin ennusteen mukaan yhtiön liikevaihto tulee kasvamaan edelliseen vuoteen nähden 12,4 % ollen 2,6 miljoonaa euroa.

Kokonaiskustannukset vuonna 2013 tulevat olemaan 2,9 miljoonaa euroa. (vuonna 2012: 2,6 miljoonaa euroa, vuonna 2011: 1,8 miljoonaa euroa). Merkittävin kuluerä tulee olemaan palveluiden ostot, ollen 2,4 miljoonaa euroa. Kuluja tulee kasvattamaan markkinointiin ja kaupallisen ilmeen kehittämiseen tehtävät toimenpiteet.

Kannattavuus laskee

Vuoden 2013 tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja tulee olemaan 180 000 euroa negatiivinen. Vuoden 2012 vastaava tulos oli 26 307 euroa voitollinen. Yhtiön liiketappioksi tulee muodostumaan - 185 000 euroa vuonna 2013 (vuonna 2012 liikevoitto oli 21 859 euroa).

Yhtiön kannattavuus kaikilla kannattavuuden tunnusluvuilla mitattuna tulee laskemaan edelliseen vuoteen verrattuna. Keskeinen kannattavuuden tunnusluku, sijoitetun pääoman tuotto prosentti tulee olemaan negatiivinen.

Kustannusrakenne	2009	2010	2011	2012	Enn 2013
Liiketoiminnan tuotot yhteensä	432 121	476 159	1 949 718	2 538 020	2 700 000
	%	%	%	%	%
Ainekulut	29,0	1,1	0,2	0,1	
Henkilökulut	5,1	5,8	5,9	11,6	13,9
Muut kulut	65,4	91,5	86,0	87,0	93,0
Käyttökate	0,5	1,6	7,9	1,4	-6,9
Osinko- ja rahoitustuotot	1,5	1,2	0,6	0,2	0,2
Rahoituskulut	0,0	0,2	0,1	0,0	
Verot			-0,1	0,3	
Rahoitustulos	1,9	2,5	8,6	1,3	-6,7
Poistot		2,1	0,7	0,5	
Nettotulos	1,9	0,4	7,9	0,8	-6,7
Satunn tuotot/kulut					
Kokonaistulos	1,9	0,4	7,9	0,8	-6,7

Vakavaraisuus on hyvä

Ennusteen mukaan yhtiön omavaraisuusaste tulee hiukan laskemaan edelliseen vuoteen nähden pysyen kuitenkin hyvällä tasolla, ollen 70,3 %. Vuonna 2012 omavaraisuusaste oli 74,1 %. Tappiopuskureita tulee yhtiöllä olemaan 847 588 euroa. Tappiopuskurit tulevat hiukan laskemaan edelliseen vuoteen nähden (laskua 180 000 euroa).

Yhtiön suhteellinen velkaantuneisuus tulee ennusteen mukaan laskemaan hiukan edelliseen vuoteen verrattuna, ollen 13,8 % liikevaihdosta (vuonna 2012: 15,5 % liikevaihdosta). Tarkastelussa on huomioitu yhtiön lyhytaikaiset velat. Pitkäaikaisia velkoja yhtiöllä ei ole.

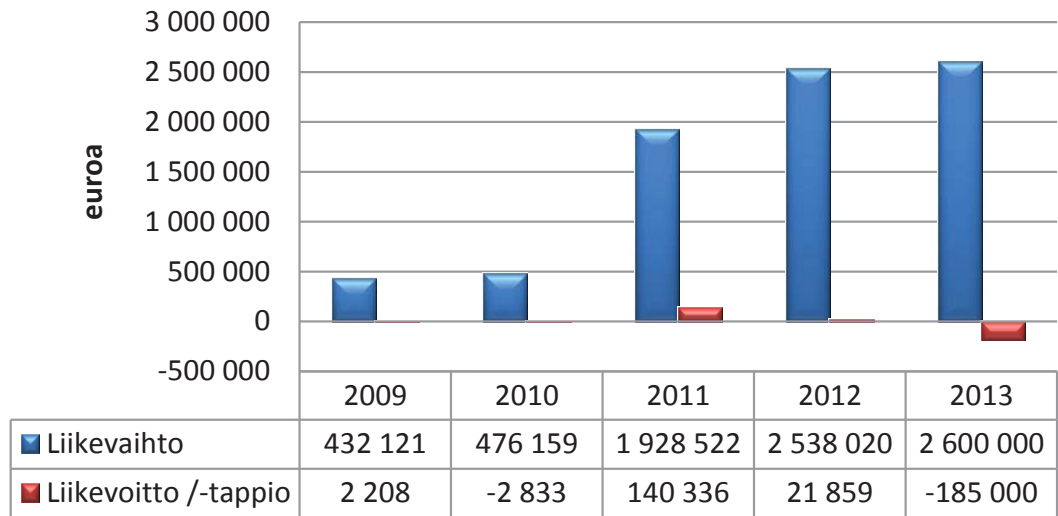
Maksuvalmius on hyvä

Yhtiön lyhyen ja pitkän aikavälin maksuvalmiuden tunnusluvut ovat hyvät. Likvidien kassavarojen ennakkoidaan olevan vuoden 2013 lopussa 669 505 euroa (vuosi 2012: 849 505 euroa).

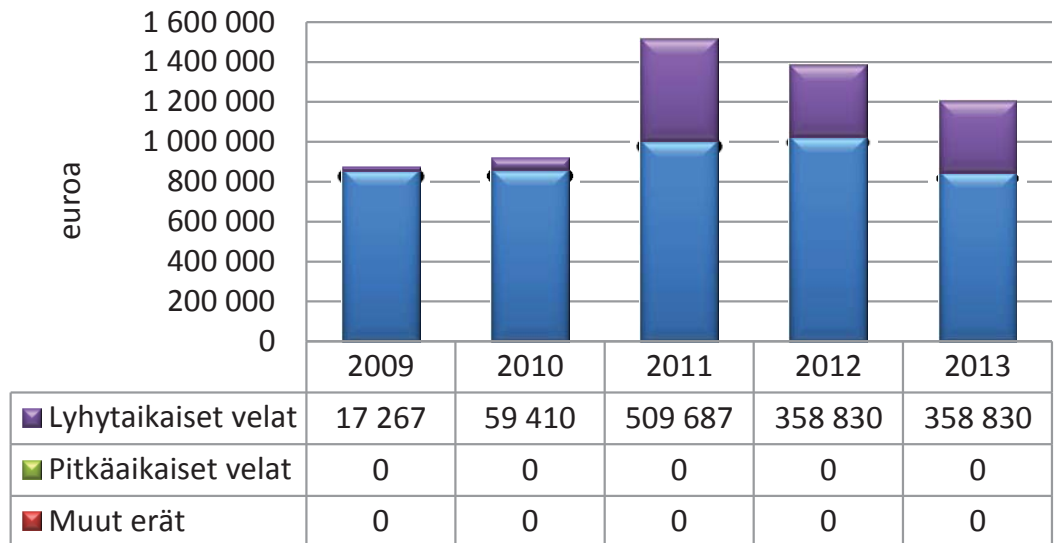
Henkilöstö

Yhtiön henkilöstömäärän ennakkoidaan pysyvän vuoden 2012 tasolla ollen yhteensä 4 henkilöä. Vuoden 2013 henkilöstökustannukset tulevat olemaan 375 000 euroa. Liikevaihtoa per henkilö kertyy 650 000 euroa.

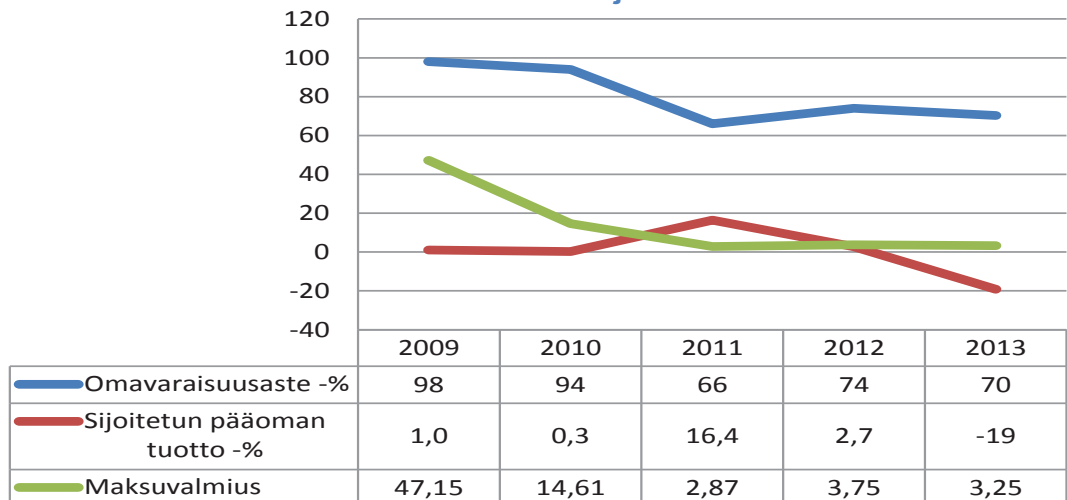
Liikevaihdon ja liikevoiton /-tappion kehitys



Pääomarakenne



Tunnuslukuja



Tuloslaskelma toteutunut toteuma 1.1.-30.6. (euroa)	2013	2012
Liikevaihto	1 078 554	1 018 249
Muut tuotot	0	0
Aineet, tarvikkeet	-1 160	-67
Palveluostot	-872 100	-1 060 317
Henkilöstökulut	-177 860	-95 723
Poistot	0	0
Muut kulut	-102 895	-49 621
Liikevoitto/-tappio	-75 462	-187 479
Rahoitustuotot	3 036	3 414
Rahoituskulut	-66	-52
Voitto ennen satunnaiseriä	-72 492	-184 117
Satunnaiset tuotot	0	0
Satunnaiset kulut	0	0
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja	-72 492	-184 117

Tuloslaskelmaennuste (euroa)			
	Tilinpäätös 2012	Vuosibudjetti 2013	Ennuste 2013
Liikevaihto	2 538 020	2 600 000	2 600 000
Muut tuotot	0	100 000	100 000
Aineet, tarvikkeet	-1 431	0	0
Palveluostot	-2 025 690	-2 350 000	-2 350 000
Henkilöstökulut	-294 525	-375 000	-375 000
Poistot	-13 285	0	0
Muut kulut	-181 231	-160 000	-160 000
Liikevoitto/-tappio	21 859	-185 000	-185 000
Rahoitustuotot	5 234	5 000	5 000
Rahoituskulut	-786	0	0
Voitto ennen satunnaiseriä	26 307	-180 000	-180 000
Satunnaiset tuotot	0	0	0
Satunnaiset kulut	0	0	0
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja	26 307	-180 000	-180 000
Verot	-6 445		
Poistoeron muutos			
Varausten muutos			
Rahastojen muutos			
Tilikauden tulos/tappio	19 861	-180 000	-180 000

Tase (euroa)	Ennuste 31.12.2013	Tilinpäätös 31.12.2012
Vastaavaa		
Aineettomat hyödykkeet	30 685	30 685
Aineelliset hyödykkeet	9 169	9 169
Sijoitukset	0	0
Pysyvät vastaavat yhteensä	39 854	39 854
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus	0	0
Saamiset	497 059	497 059
Rahoitusarvopaperit	0	0
Rahat ja pankkisaamiset	669 505	849 505
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	1 166 564	1 346 564
Vastaavaa yhteensä	1 206 418	1 386 418
Vastattavaa		
Osakepääoma	100 000	100 000
Arvonkorotusrahasto	0	0
Muut omat rahastot	900 000	900 000
Ed tilikausien voitto/tappio	27 588	7 726
Tilikauden voitto/tappio	-180 000	19 861
Oma pääoma yhteensä	847 588	1 027 588
Poistoero	0	0
Vapaaehtoiset varaukset	0	0
Pakolliset varaukset	0	0
VIERAS PÄÄOMA		
Vieras pääoma, pitkäaikainen	0	0
Vieras pääoma, lyhytaikainen	358 830	358 830
Vieras pääoma yhteensä	358 830	358 830
Vastattavaa yhteensä	1 206 418	1 386 418
Rahoituslaskelma	Ennuste	Tilinpäätös
(euroa)	31.12.2013	31.12.2012
Varsinaisen toiminnan ja investointien kassavirta		
Tulorahoitus		
Liikevoitto	-185 000	21 859
Poistot	0	13 285
Rahoitustuotot ja kulut	5 000	4 448
Verot	0	6 445
Satunnaiset erät	0	0
Muut oikaisut	172 477	-172 477
Investoinnit	0	0
Varsinaisen toiminnan ja investointien netto-kassavirta	-7 523	-126 441
Rahoitustoiminnan kassavirta		
Lainakannan muutokset	0	0
Oman pääoman muutokset	0	0
Muut maksuvalmiuden muutokset	-172 477	0
Rahoitustoiminnan nettokassavirta	-172 477	0
Kassavarojen muutos		
Kassavarat tilikauden alussa	849 505	975 946
Kassavarat tilikauden lopussa	669 505	849 505