

Kaapelitalo Koy

	Toimitusjohtaja	Kai Huotari
	Hallituksen puheenjohtaja	Lauri Törhönen
	Hallituksen varapuheenjohtaja	Pirkko Vainio
	Hallituksen jäsen	Jussi Ridanpää
	Hallituksen jäsen	Martina Linder
	Hallituksen jäsen	Kimmo Helistö
	Hallituksen jäsen	Teemu Mäki
	Hallituksen jäsen	Stuba Nikula
	Hallituksen jäsen	Raija Ojala
Helsingin kaupungin omistus: 100 %	Tilintarkastaja	Leif-Erik Forsberg, KHT, JHTT, KPMG Julkishallinnon palvelut Oy

Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

Kiinteistö Oy Kaapelitalon (Koy) alkuvuosi oli varsinaisen toiminnan kannalta edellisvuosien kaltainen. Yhtiön tilojen vuokrasaste pysyi erittäin korkeana yleisen taloustilanteen matalasuhdanteesta huolimatta. Pitkäaikaisten vuokralaisten piirissä ei tapahtunut merkittäviä muutoksia tarkastelujakson aikana. Lyhytaikaisissa vuokratiloissa järjestetyissä tilaisuuksissa oli tammi-heinäkuu 2016 välisenä aikana käynyt Suvilahdessa noin 76 400 kävijää ja Kaapelitehtaalla noin 103 100 kävijää.

Tanssin talon rahoitus varmistui vuoden 2015 lopulla, ja hankkeen käytännön valmistelu käynnistettiin välittömästi vuoden 2016 alusta. Yhtiö teetti kolme lausuntoa hankkeen hankintaoikeudellisesta asemasta ja päätti näihin nojautuen viedä Tanssin taloa eteenpäin ns. ei-julkisena hankkeena. Projektin hankesuunnittelu käynnistettiin keväällä. Hankesuunnitteluvaiheen rakennuttajakonsultiksi valittiin Haahtela-yhtiöt ja suunnittelijoiksi Talli Oy ja JKMM-arkkitehdit. Kesällä 2016 on haastateltu Kaapelitehtaan kiinteistön nykyisiä vuokralaisia sekä tanssin toimijoita ja tehty alustavia hahmotelmia Tanssin talon sijaintivaihtoehtoista. Hankesuunnittelun on määrä valmistua vuoden 2016 loppuun mennessä.

Yhtiö järjesti keväällä ideariihen L3:n tulevasta käytöstä helmikuussa 2016 ja aloitti hankkeen konseptisuunnittelun keväällä. Oletettavasti suunnitteluprosessi tulee jatkumaan vuoden 2017 puolelle, ja näin ollen yhtiö tulee anomaan vuoden jatkoaikaa suunnitteluvaraukselle syksyllä 2016.

Alkuvuoden aikana yhtiö teki päätöksen, ettei se lähde omistajaksi Suvilahden tiiliseen kaasukelloon, jonka kaupunki kunnostaa nuorisosiainkeskuksen ja Elmun käyttöön. Syynä on se, ettei yhtiön hankintaoikeudellista asemaa haluta vaarantaa. Tiilisen kaasukellon omistajuus olisi tiennyt yleishyödyllistä mandaattia yhtiölle, mikä olisi tehnyt siitä hankintayksikön.

Vuoden 2016 alkupuolella yhtiö on tutkinut mahdollisuuksia integroida Lasipalatsin Mediakeskus Kiinteistö Oy Kaapelitaloon. Varteennotettavimmaksi mahdollisuudeksi on noussut Lasipalatsin Mediakeskuksen siirtäminen Koy:n omistukseen. Asiaa tutkitaan edelleen, ja päätös siitä syntyy ennen 2016 loppua.

Yhtiön koordinoima EU-projekti Creative Lenses on edennyt suunnitellusti. Hankkeen puitteissa synnytetään ns. Catalyst-hankkeita, joiden on tarkoitus synnyttää uutta liiketoimintaa kulttuurisektorille. Yhtiön Catalyst-hanke on nimeltään ”Kaapeli Walks”, jonka puitteissa on tarkoitus käynnistää Kaapelitehdasta esittelevät opastuskierrokset helsinkiläisille ja turisteille. Opastuskierrosten on määrä toimia kaupallisesti omarahoitteisesti sekä toimia markkinointikanavana Kaapelin vuokralaisille.

Helsingin kaupungin talousarviossa tytäryhteisölle asetetut tavoitteet

Yhtiölle on asetettu kaupungin talousarviossa 2016 seuraavat tavoitteet:

Sitova tavoite: Kiinteistöjen ylläpitokustannusten nousu enintään ylläpitokustannuksia kuvaavan indeksinousun suuruinen (vrt. Tilastokeskuksen kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi).

Toteuma: Yhtiön hoitokulut ovat 1.1.- 30.6.2016 olleet kokonaisuudessaan 0,27 % pienemmät kuin edellisenä vuonna samaan aikaan. Näin ollen tavoite on saavutettu.

Muut tavoitteet:

1. Yhtiö toimii liiketaloudellisesti kannattavasti. Toteuma: Vuoden 2016 tulosennusteen mukaan yhtiön tulos tulee olemaan positiivinen.
2. Tilojen vuokrausaste vähintään 95 %. Toteuma: Yhtiön tilojen vuokrausaste on pysynyt korkealla (yli 95%), joten tavoite on saavutettu.

Tuloskehitys ja investoinnit

Yhtiön taloudellinen tilanne on vakaa ja kassavalmius on hyvä. Pitkäaikaisten tilojen käyttöaste on erinomainen eli vähintään 95 %. Lyhytaikaisten tilojen myynti Kaapelitehtaalla ja Suvilahdessa on edelleen hyvä ja käyttöaste korkea. Yhtiö ennustaa saavuttavansa tavoitteen mukaisen tuloksen.

Kaapelitehtaan kattosaunan rakennustyöt aloitettiin suunnitelman mukaisesti vuoden 2016 alkupuolella. Saunan on tarkoitus valmistua vuoden 2016 syksyllä. Kaapelitehtaan talotekniikkaa ja Merikaapelihallin ikkunoita on uusittu investointisuunnitelman mukaisesti. Suvilahden kattilahallin piippujen tiiliverhoilu paljastui odotettu huonommaksi kevään 2016 aikana ja piippujen kunnostustyöt joudutaan käynnistämään vuoden 2016 puolella, minkä johdosta yhtiö joutuu päivittämään investointisuunnitelmaa syksyllä 2016.

Tanssin talo -hanketta ja L3-makasiinin suunnittelua on viety eteenpäin investointisuunnitelman mukaisesti. Kaikki investoinnit on rahoitettu yhtiön tulo-rahoituksella eikä uusia lainoja ole nostettu. Vuoden 2016 loppupuolella odotetaan tuloutettavaksi Tanssin talon rahoituseriä, jotta investointeja voidaan suunnitellusti jatkaa.

Rahoitus ja vastuusitoumukset

Yhtiö lyhentää lainoja suunnitellun mukaisesti eikä uutta lainaa ole otettu. Maksuvalmiustilanne on hyvä. Yhtiöllä oli lainaa 30.6.2016, 2,2 milj. euroa.

Henkilöstö

Yhtiöllä on 15 vakituista työntekijää ja yksi osa-aikainen työntekijä. Lisäksi Kaapelitehtaalla ja Suvilahdessa molemmissa paikoissa on yksi siviilipalvelusmies. Suunnitellusti yhtiön varamiesjärjestelmää on vahvistettu henkilöstön toimenkuvia muuttamalla.

Toiminnan riskit ja tulevaisuuden näkymät

Yhtiön nykyisessä toiminnassa ei ole havaittavissa kasvaneita riskejä. Jatkuva riski on yrityksen kiinteistöjen mahdollinen kunnan nopea tai piilevä huononeminen. Esimerkkejä tällaisista riskeistä ovat Suvilahden Kattilahallin piippujen tiiliverhoilun kunnan otaksuttua nopeampi huononeminen sekä Suvilahden pohjaveden alhaisuus, joka voi pitkään jatkuessaan vaurioittaa rakennus 1:n paalutuksia.

Yhtiön suurimmat riskit liittyvät tulevaisuuden hankkeisiin: Tanssin taloon ja L3-makasiiniin. Tanssin taloon liittyvät riskit koskevat lähinnä projektin pysymistä annetussa budjetissa ja hankkeen rakennusvaiheen negatiivisessa vaikutuksessa yhtiön tulonmuodostukseen. L3-makasiiniin mahdolliset riskit liittyvät rakennuksen mittaviin peruskorjaustarpeisiin.

TULOSLASKELMA (euroa)	ENN 2016	BUDJ. 2016	EROTUS ENN- BUDJ.	TP 2015	TOT 1-6/ 2016	TOT 1-6/ 2015
Liikevaihto	5 845 000	5 849 200	-4 200	5 748 968	2 834 658	2 879 321
Muut tuotot	195 000	195 000	0	152 945	74 773	74 916
Materiaalit ja palvelut	0	0	0	0	0	0
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	0	0	0	0	0	0
Henkilöstökulut	-1 156 050	-1 156 050	0	-989 358	-639 579	-524 995
Poistot ja arvonalentumiset	-1 150 000	-1 150 000	0	-838 554	-249 719	-431 421
Muut kulut	-3 700 000	-3 699 765	-235	-4 040 921	-2 003 289	-1 978 045
Liikevoitto/-tappio	33 950	38 385	-4 435	33 079	16 844	19 776
Rahoitustuotot	11 000	3 400	7 600	4 743	5 583	2 168
Rahoituskulut	-39 500	-38 000	-1 500	-32 748	-19 751	-19 162
Voitto/tappio ennen satunnaiseriä	5 450	3 785	1 665	5 075	2 677	2 781
Satunnaiset tuotot	0	0	0	0	0	0
Satunnaiset kulut	0	0	0	0	0	0
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja	5 450	3 785	1 665	5 075	2 677	2 781
Poistoeron muutokset	0	0	0	0	0	0
Varausten muutokset	0	0	0	0	0	0
Verot	0	0	0	-3 100	-802	0
Tilikauden voitto/tappio	5 450	3 785	1 665	1 975	1 875	2 781

RAHOITUSLASKELMA (euroa)	ENN 2016	TP2015
Liikevoitto	33 950	33 079
Poistot	1 150 000	838 554
Rahoitustuotot ja -kulut	-28 500	-28 005
Verot	0	3 100
Satunnaiset erät	0	0
Muut oikaisut	0	0
Investoinnit	0	0
Varsinaisen toiminnan ja investointien nettokassavirta	1 155 450	846 729
Lainakannan muutokset	205 000	205 000
Oman pääoman muutokset	0	0
Muut maksuvalmiuden muutokset	0	0
Rahoitustoiminnan nettokassavirta	205 000	205 000
Kassavarojen muutos	1 360 450	962 807
Kassavarat 1.1	0	156 816
Kassavarat 31.12.	1 360 450	1 119 623

TASE (euroa)	ENN 2016	TP 2015		ENN 2016	TP 2015
Vastaavaa			Vastattavaa		
Aineettomat hyödykkeet	0	0	Osakepääoma	892 237	892 237
Aineelliset hyödykkeet	19 000 000	18 738 503	Arvonkorotusrahasto	13 467 648	13 467 648
Sijoitukset	0	0	Muut omat rahastot	2 198 742	2 198 742
Pysyvät vastaavat yhteensä	19 000 000	18 738 503	Ed. tilikausien yli-/alijäämä	51 128	49 153
Vaihto-omaisuus	0	0	Tilikauden yli-/alijäämä	5 450	1 974
Saamiset	180 000	178 051	Oma pääoma yhteensä	16 613 705	16 609 755
Rahoitusarvopaperit	0	0	Poistoero	0	0
Rahat ja pankkisaamiset	1 123 573	1 119 623	Vapaaehtoiset varaukset	0	0
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	1 303 573	1 297 674	Pakolliset varaukset	0	0
			Pitkäaikainen vieras pääoma	2 799 385	2 599 518
			Lyhytaikainen vieras pääoma	890 483	826 905
			Vieras pääoma yhteensä	3 689 868	3 426 423
Vastaavaa yhteensä	20 303 573	20 036 177	Vastattavaa yhteensä	20 303 573	20 036 177