



Korkeasaaren säätiomallin laskelmat



20. elokuuta 2017



Toimeksiannon tavoitteet ja toteutus

Toimeksiannon tavoitteet ja toteutus

Toimeksiannon tavoitteet

- Helsingin kaupunki on tilannut KPMG Oy Ab:ltä neuvonantopalveluita, joiden tuloksena saadaan tietoa ja laskelmia Korkeasaaren toiminnasta säätiömallissa
- Säätiön on oletettu täyttävät yleishyödyllisen toiminnan kriteerit
- Säätiömallissa merkittävä osa nykyisin Helsingin kaupungin omistamista rakennuksista siirretään säätiöön. Tällöin siirrettävät rakennukset muodostavat säätiössä pääosan hallinnoitavasta omaisuudesta

Toimeksiannon toteutus

- Toimeksiannon toteutus käynnistettiin Helsingin kaupungin ja Korkeasaaren eläintarhan johdon kanssa pidetyllä aloituspalaverilla 15.5.2017, jossa käytiin läpi selvitystyön taustat sekä tavoitteet
- Aloituspalaverin jälkeen KPMG toimitti tilaajalle materiaalipyyntölistan, jonka mukaisesti tilaaja on toimittanut KPMG:lle selvityksessä tarvittavaa aineistoa
- KPMG laati alustavat laskelmat tilaajan toimittaman aineiston pohjalta 13.6.2017 pidettävää välipalaveria varten
- Laskelmia tarkennettiin käydyn keskustelun mukaisesti
- Luonnosraporttia esiteltiin 19.6.2017 Korkeasaari-työryhmän kokouksessa, jonka pohjalta KPMG laati lopullisen raportin
- Laskelmissa Korkeasaaren eläintarhan taloudellista asemaa on mallinnettu viiden vuoden ajanjaksolle siten, että ensimmäinen toimintavuosi on 2018. Lisäksi on esitetty vuosien 2016 ja 2017 vertailukelpoisia tietoja
- Elokuussa 2017 laskelmia täydennettiin siten, että kaikki rakennukset nykyistä vastaanottorakennusta eli ns. Mustikkamaan paviljonkia, Mustikkamaan ja Korkeasaaren välistä siltaa ja Mustikkamaalla sijaitsevaa ns. Isoisän torppaa lukuun ottamatta siirretään säätiöön

Toimeksiannon rajaukset ja pääasialliset oletukset (1/2)

Toimeksiannon rajaukset ja pääasialliset oletukset

- Selvityksessä ei ole huomioitu säätiömallin juridisia vaikutuksia. Verovaikutuksia ei ole huomioitu muilta osin kuin myöhempanä on erikseen todettu, ja säätiömallin on oletettu voivan toteutua esitettyllä tavalla
- Selvityksessä ei myöskään ole arvioitu hallinnollisia tai toiminnallisia asioita
- Korkeasaarella on kaupungin talousarviossa toimintakatetavoite, joka on vuosille 2017-2019 noin -3,38 M€
 - Kulujen kattaminen ja investoinnit tehdään nykytilanteessa tasekirjauksin, ja käytännön rahaliikenne hoidetaan kaupungin muiden osastojen toimesta. Esimerkiksi investoinnit kirjautuvat investointikohteen mukaisesti joko Korkeasaaren omaan taseeseen (pieninvestoinnit, joita Korkeasaaren tuloslaskelmaseurannassa poistetaan) tai kaupungin muihin yksikköihin (rakennukset, joista maksetaan kaupungille pääomavuokraa)
- Korkeasaarella ei ole aitoa itsenäistä tasetta, joka olisi vertailukelpoinen säätiön tyypilliseen taselaskelmaan
 - Oman pääoman kokonaismäärä pysyy nykyraportoinnissa vuosittain muuttumattomana edellä mainittujen tasekirjausten myötä
 - Saaduissa taseen seurantaraporteissa taseen vastattavaa-puolen lähete- ja käyttötilien saldo kertyy virastomallille tyypilliseen tapaan, ja saldo sisältää moninaisia eriä
- Tässä toimeksiannossa Korkeasaari ei tavoittele toiminnallaan voittoa ja toiminta täyttää yleishyödyllisen toiminnan kriteerit
 - Näillä oletuksilla säätiön ei tarvitse maksaa toiminnastaan tuloveroja
 - Kaupunki maksaa toiminta-avustusta säätiölle operatiivisten kulujen ja poistojen kompensoimiseksi
 - Laskelmissa on käytetty talousarvion mukaista tasoa, joka on poistot huomioon ottaen keskimäärin 4,7 M€ vuosille 2018-2022
 - Lisäksi kaupunki maksaa säätiölle lainanhoitoavustusta ulkoisten lainojen korkojen ja lyhennysten hoitamiseksi, ks. alempana
- Tässä tarkastelussa Korkeasaaren eläintarhan Helsingin kaupungilta nykyisin vuokraamat rakennukset sivulla 3 mainituin poikkeuksin siirretään Korkeasaaren omistukseen
- Investointiohjelma on 2,5 M€ / vuosi, lisäksi vuosina 2019-2020 tehdään yhteensä 10 M€:n investointi Amazonia-taloon
- Mallinnuksessa on oletettu, että rakennukset siirretään säätiöön Gem Property Oy:n laatiman arvonmäärityksen mukaisella 11,3 M€:lla
 - Säätiön aloittavan taseen tulee lahjoitettavien rakennusten osalta perustua käypään arvoon
 - Kaupungin kannalta säätiöön siirrettävät omaisuuserät poistuvat kaupungin taseesta siirtohetkellä, ja ne kirjataan omaa pääomaa vastaan (kaupungin vaikutus rakennusten osalta kirjanpitoarvon 9,9 M€ suuruinen; ks. muut vaikutukset s. 11)
 - Äskettäin jätetyn ennakkoratkaisuhakemuksen mukaisesti tässä selvityksessä on oletettu, ettei rakennusten siirrosta tule veroseuraamuksia

Toimeksiannon rajaukset ja pääasialliset oletukset (2/2)

Toimeksiannon rajaukset ja pääasialliset oletukset (jatkuu)

- Tässä selvityksessä Korkeasaaren taloutta on mallinnettu seuraavasti:
 - Lähtökohta toimintakatteelle (ennen kaupungin tukia) on vuosina 2018-2020 talousarvion mukainen -3,381 M€, ja kaupungin toiminta-avustuksen on oletettu noudattavan talousarviota
 - Talousarviossa tuottojen kasvu on 0 % vuonna 2017 ja 2 % vuosina 2018-2019. 2 %:n inflatorinen vaikutus on perusoletuksena laskelmissa myös vuosina 2020-2022
 - Tämän selvityksen laskelmissa vuosina 2019-2020 tuotot ja toimintakate ovat talousarvioon verrattuna noin 1,0 M€ alhaisemmat merkittävien investointien ja heikentyneiden kulkuyhteyksien myötä
 - Vuonna 2021 on kuitenkin oletettu noin 1,0 M€ kasvu ulkoisissa tuotoissa ja toimintakatteessa talousarvion mukaiseen kehitykseen nähden investointien valmistuttua, jolloin toimintakate näinä vuosina on -2,38 M€ (ts. kasvu vuodesta 2020 on n. 2,0 M€)
 - Talousarviossa menojen oletetaan muuttuvan -2,5 % vuonna 2017, 1,1 % vuonna 2018 ja 1,2 % vuonna 2019. Vuosille 2020-2022 on oletettu myös 1,2 % kasvu. Lisäkustannuksina nykytoimintaan tulevat mm. vakuutukset, jotka on vuoden 2018 lähtötilanteessa arvioitu 0,1 M€:n suuruisiksi
 - Tuloslaskelmassa myyntituottojen, vuokratuottojen ja muiden tuottojen suhteellisen osuuden on oletettu vastaavan vuoden 2016 toteumaa
 - Korkeasaaren omaisuuden poistot (pl. rakennukset) ovat talousarvion mukaiset (nykyisin noin 1,2 M€); vuonna 2020, johon talousarvio ei ulotu, poistojen on oletettu kasvavan 2 %:lla kuten talousarviossa tätä edeltävinä vuosina. Lisäksi siirtyvien rakennusten poistot on arvioitu aiemmassa selvityksessä esitetyn kaltaisesta rakennusten vuokrien suuruisina
- Kaupungilta oletetaan saatavan rahamääräistä toiminta-avustusta, joka kattaa talousarvion mukaisen tilikauden alijäämän. Avustus esitetään tuloslaskelmassa tuottona. Tästä erästä käytetään tässä selvityksessä termiä '**toiminta-avustus**'
- Lisäksi kaupungin oletetaan laskelmissa maksavan säätiölle lainanhoitoavustusta investointeja varten otettavien lainojen korkokustannuksia ja lyhennyksiä vastaavan määrän
- Lainanhoitoavustus esitetään säätiön tuloslaskelmassa tuottona. Lyhennystä vastaava osuus rahastoidaan, jolloin se esitetään tuloslaskelmassa myös kustannuksena ja taseessa oman pääoman rahaston kasvuna
- Laskelmat sisältävät oletuksen mm. kaupungilta saatavien avustusten jaksottamisesta vuoden sisällä siten, että tuottojen kausivaihtelu tulee huomioiduksi ja kassavaikutteiset kulut kyetään hoitamaan
- Korkeasaaren investoinnit rahoitetaan lähtökohtaisesti ulkoisilla lainoilla. Koska edellisessä kohdassa mainittu toiminta-avustus kattaa negatiivisen toimintakatteen ja myös ei-kassavaikutteiset poistot, osa kaupungin rahana saadusta tuesta voidaan käytännössä käyttää investointeihin
- Investoinneilla tarkoitetaan tässä selvityksessä nimenomaan Korkeasaaren omaan taseeseen aktivoitavia investointeja. Esimerkiksi vastaanottorakennusinvestointi on tässä selvityksessä oletettu tehtävän kaupungin tai erillisen kiinteistöosakeyhtiön toimesta, ja tämän on oletettu nostavan vuodesta 2022 alkaen vuokria ja toisaalta myös tuottoja kasvaneiden kävijämäärien kautta
- Nykyinen tapa rahoittaa Korkeasaaren toimintaa korvautuu siis tässä selvityksessä termeillä **toiminta-avustus** ja **lainanhoitoavustus**, eivätkä termit ole edellä esitetyn mukaisesti rinnasteisia nykykäytäntöön liittyviin termeihin 'toimintamääräraha' ja 'investointimääräraha'



Oletukset ja laskelmat

Talousoletusten yhteenveto

<p>Tuloslaskelman pääoletukset</p>	<p>Talousarvion ja -suunnitelman mukainen kehitys vuosina 2017-2018, tuottojen ja kulujen jako vastaa vuoden 2016 toteumaa. Vuosina 2019-2020 tehdään investointeja, jotka vaikuttavat alueen käytettävyyteen ja tätä kautta kävijämääriin alentavasti (vaikutus tuottoihin ja toimintakatteeseen noin -1,0 M€)</p> <p>Vuoden 2020 jälkeen noin 1,0 M€ kasvu ulkoisissa tuotoissa ja toimintakatteessa talousarvioon nähden investointien valmistuttua (ts. noin 2,0 M€ kasvu vuodesta 2019)</p> <p>Suurin osa vuokrista jää pois rakennusten siirtyessä;poistot huomioitu rakennusten vuokraa vastaavalla määrällä</p> <p>Arvio vakuutuskustannuksista Toimeksiantajalta saadun tiedon mukaisesti noin 0,1 M€ / vuosi</p> <p>Toiminta-avustus vastaa talousarviota vuosille 2018-2019. Vuosille 2020-2022 arvioitu avustuksen määrä perustuu vuoden 2019 mukaiseen talousarviokehitykseen (noin 0,5 % nousu)</p>
<p>Taserakenne</p>	<p>Käyttöomaisuus koostuu tehdyistä pieninvestoinneista ja siirretyistä rakennuksista. Vaihto-omaisuus, lyhytaikaiset saamiset ja velat, laskennallinen lomapalkkavelka sekä näiden erotuksena muodostuva netto huomioitu laskelmissa.</p> <p>Investoinnit rahoitetaan ensisijaisesti rahalaitoslainoin. Oletuksena on 10 vuoden maturiteetti ja 3 %:n korko; lyhennykset alkavat nostoa seuraavana vuonna</p> <p>Kaupunki maksaa lainanhoitoavustusta, joka vastaa korkojen ja lyhennysten yhteismäärää. Lyhennyksen osuus rahastoidaan oman pääoman rahastoon</p>
<p>Investoinnit</p>	<p>Investointiohjelma on 2,5 M€ / vuosi, lisäksi vuosina 2019-2020 tehdään yhteensä 10 M€:n investointi Amazonia-taloon</p> <p>Investoinnit poistetaan 10 vuodessa, Amazonia-talo 30 vuodessa (tasapoistot)</p> <p>Poistot alkavat investointia seuraavana vuonna</p>
<p>Rahoitus</p>	<p>Tulorahoitus Toiminta-avustus Ulkoisen lainarahoitus Lainanhoitoavustus</p>

Kommentit

- Laskelmassa ensimmäinen säätiön toimintavuosi on 2018
- Tuotto- ja kulurakenne vastaa vuoden 2016 toteumaa
- Vuosina 2019 ja 2020 toimintatuottojen ja toimintakatteen oletetaan olevan 1,0 M€ talousarvion mukaista tasoa alhaisemmat alueen käytettävyyteen vaikuttavien investointien myötä
- Vuodesta 2021 alkaen tuottojen ja toimintakatteen oletetaan olevan 1,0 M€ talousarvion mukaista kasvu-uraa korkeammalla Amazonia-talon valmistuttua. Lisäksi vuonna 2022 tuotoissa on oletettu 0,7 M€:n kasvu uuden vastaanottorakennuksen valmistumisen myötä
- Vuokrakuluista poistuu v. 2018 alkaen säätiön siirrettävien rakennusten vaikutus. Tämä näkyy säätiön tuloslaskelmassa poistoina. Taulukossa vuonna 2022 näkyy vuokrakuluissa vastaanottorakennuksen vuokran vaikutus n. 0,6 M€
- Vuokrakuluihin jäävät v. 2018 alkaen nykymallista johdetut maa ja vesialueiden sekä kaupungille jäävien rakennusten vuokrat, koneiden ja laitteiden vuokrat (mm. kopiokoneiden leasingvuokrat) sekä muut vuokrat (mm. atk-lisenssit ja työvaatevuokrat)
- Vakuutuskustannukset on huomioitu muut toimintakulut-erässä, alkutaso v. 2018 arviolta 0,1 M€
- Lainanhoitoavustuksen lyhennyistä vastaava osuus rahastoidaan, jolloin sen tulosvaikutus eliminoituu. Näin syntyvää rahastoaon laskelmissa oletettu purettavan samassa tahdissa kuin mitä syntyy poistokirjauksia niistä kohteista, joita varten ko. laina on aikanaan otettu
 - Vuonna 2019 erät ovat yhtä suuret, koska edellisenä vuonna lainarahoitusta käytetään vain sellaisten hyödykkeiden investointeihin, joiden poisto aika vastaa lainan lyhennysaikataulua (10 vuotta)
- Mallissa käytetyin oletuksin tilikauden tulos vaihtelee, koska toiminta-avustus noudattaa talousarvion mukaista kehitystä
 - Todellisuudessa säätiö hakee kaupungilta toiminta-avustusta (kuten myös lainanhoitoavustusta) vuosittain etukäteen

Tuloslaskelma							
t€	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
TUOTOT							
Myyntituotot	4 209	3 982	4 062	3 268	3 351	5 184	5 882
Vuokratuotot	554	525	535	431	442	683	775
Muut toimintatuotot	71	48	49	39	40	62	71
Toiminta-avustus	4 839	4 604	4 645	4 671	4 697	4 723	4 750
Lainanhoitoavustus	-	-	2	95	850	1 500	1 464
Tuotot	9 673	9 159	9 293	8 504	9 380	12 153	12 942
TOIMINTAKULUT							
Henkilöstökulut	-4 009	-4 072	-4 119	-4 166	-4 214	-4 264	-4 314
Palvelujen ostot	-1 571	-1 238	-1 252	-1 266	-1 281	-1 296	-1 311
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-1 132	-888	-898	-909	-919	-930	-941
Avustukset	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Vuokrakulut	-1 690	-1 694	-334	-338	-342	-346	-910
Muut toimintakulut	-40	-42	-143	-145	-146	-148	-150
Toimintakulut	-8 445	-7 936	-6 748	-6 825	-6 904	-6 985	-7 628
TOIMINTAKATE							
Ulkoisten lainojen korkokulut	-	-	-2	-90	-257	-319	-283
Lainanhoitoavustuksen rahastointi	-	-	-	-5	-593	-1 181	-1 181
Rahastoidun lainanhoitoavustuksen purku	-	-	-	5	260	514	514
VUOSIKATE	1 229	1 223	2 544	1 589	1 885	4 182	4 365
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 229	-1 223	-2 674	-2 811	-2 987	-3 063	-3 236
Tulos ennen veroja	-	-	-132	-1 222	-1 102	1 119	1 129
Tuloverot	-	-	-	-	-	-	-
TILIKAUDEN TULOS	-	-	-132	-1 222	-1 102	1 119	1 129

Avaava tase

Kommentit

- Vuosina 2016 ja 2017 toimitaan osana kaupunkia. Taseessa on esitetty Korkeasaarelle tunnistettavissa olevat erät
- Rakennusten (11,3 M€) lisäksi säätiön alkava tase koostuu muusta käyttöomaisuudesta (8,6 M€), vaihto-omaisuudesta, saamisista sekä säädepääomaa vastaavista kassavaroista 1,1 M€. Vieraan pääoman eristä alkavassa taseessa on esitetty lyhytaikaiset korottomat velat ja lomapalkkavelka
- Sääde-/toimintapääoman määräksi on oletettu 1,1 M€, ja loppu nettovarallisuudesta on esitetty Rahastot-erässä. Oman pääoman tarkempaa sisältöä tai erittelyä ei ole tässä toimeksiannossa arvioitu; säädepääoman (ja sitä vastaavan aloittavan taseen kassavarojen) määrä perustuu noin kahden kuukauden toimintakuluihin
- Ulkoista lainaa otetaan investointien hoitamiseksi vuosina 2018-2020. Laina lyhennetään 10 vuodessa, ja korko-oletus on 3 %
- Kaupunki maksaa lainanhoitoavustusta vuosina 2019-2022. Avustuksen vaikutus on esitetty oman pääoman Rahastot-erässä edellisellä sivulla kuvatulla tavalla
- Omavaraisuusaste pysyy käytetyin oletuksin yli 50 %:n tasolla koko tarkasteluperiodin ajan

Tase								
t€	31.12.2016	31.12.2017	1.1.2018	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
VASTAAVAA								
Käyttöomaisuus	7 274	8 551	19 871	19 696	24 385	28 898	28 335	27 599
Vaihto-omaisuus	40	31	31	31	32	32	33	33
Lyhytaikaiset saamiset	214	202	202	206	166	170	263	298
Rahat ja pankkisaamiset			1 109	1 109	1 122	1 135	2 221	3 589
VASTAAVAA YHTEENSÄ			21 213	21 043	25 704	30 235	30 851	31 519
VASTATTAVAA								
Oma pääoma								
Säädepääoma			1 109	1 109	1 109	1 109	1 109	1 109
Rahastot			19 043	19 043	19 043	19 376	20 043	20 710
Edellisten tilikausien tulos				-	-132	-1 354	-2 456	-1 336
Tilikauden tulos				-132	-1 222	-1 102	1 119	1 129
Vieras pääoma								
Lainat rahoituslaitoksilta			-	52	5 924	11 212	10 031	8 850
Lyhytaikaiset korottomat velat	628	591	591	495	500	506	512	560
Laskennallinen lomapalkkavelka	463	470	470	476	481	487	492	498
VASTATTAVAA YHTEENSÄ			21 213	21 043	25 704	30 235	30 851	31 519
Omavaraisuusaste			95,0 %	95,1 %	73,1 %	59,6 %	64,2 %	68,6 %

- Käytetyin oletuksin kassa on vuosina 2021 ja 2022 suurempi kuin minimikassatavoitteeksi asetettu kahden kuukauden kustannuksia vastaava määrä, koska laskelmissa on käytetty oletuksena talousarvion mukaista toimintaavustusta, joka ei huomioi toimintakatteen oletettua paranemista. Laskennallinen minimikassa per 31.12.2021 on 1,1 M€ ja 1,3 M€ per 31.12.2022

Kassavirtalaskelma

Kommentit

- Alkupääomituksen ja säätiön toiminnan alkamisen on oletettu tapahtuvan 1.1.2018
- Lainaa nostetaan vuosina 2018-2020 yhteensä noin 11,8 M€

Kassavirtalaskelma					
t€	2018	2019	2020	2021	2022
Toimintatuotot	4 646	3 738	3 833	5 930	6 728
Toiminta-avustus	4 645	4 671	4 697	4 723	4 750
Toimintakulut	-6 748	-6 825	-6 904	-6 985	-7 628
Lainan korot	-2	-90	-257	-319	-283
Lainanhoitoavustus	2	95	850	1 500	1 464
Käyttöpääoman muutos	-95	51	7	-82	18
Kassavirta ennen investointeja	2 448	1 640	2 226	4 767	5 049
Alkupääomitus	1 109				
Investoinnit	-2 500	-7 500	-7 500	-2 500	-2 500
Lainan nosto	52	5 878	5 880	-	-
Lainan lyhennys	-	-5	-593	-1 181	-1 181
Kassavirta	1 109	13	13	1 086	1 368
<i>Kassa per 1.1.</i>	<i>0</i>	<i>1 109</i>	<i>1 122</i>	<i>1 135</i>	<i>2 221</i>
<i>Kassa per 31.12.</i>	<i>1 109</i>	<i>1 122</i>	<i>1 135</i>	<i>2 221</i>	<i>3 589</i>

Säätiöittämissen vaikutukset Helsingin kaupungin kannalta

Kommentit

- Lahjoitettavan omaisuuden osalta Helsingin kaupungin tulosvaikutus on arviolta -17,7 M€
 - Laskelmissa esitetty nettovarallisuus siirtyy perustamisen jälkeen lahjoituksena säätiöön, ja kaupungin kirjanpitoarvoja vastaava määrä kirjataan pois kaupungin omasta pääomasta (rakennusten osalta 9,9 M€, muu käyttöomaisuus 8,6 M€, muut erät nettona -0,8 M€)
 - Mainittu tulosvaikutus on kirjanpidollinen erä, eikä sillä ole kassavaikutusta
 - Kuntalain mukaisesti säätiö konsolidoidaan kaupunkikonserniin, ja mainittu tulosvaikutus eliminoiduu
- Kaupunki perustaa säätiön, jonka säädepääoman määräksi asetetaan 1,1 M€
- Säätiön alkavassa taseessa rakennukset tulee kirjata käyvin arvoin (11,3 M€)
- Korkeasaaren tapauksessa säätiön toimeentulo on pitkälti riippuvainen kaupungin antamista tuista
- Tämän selvityksen laskelmissa ei ole huomioitu muun muassa:
 - Amazonia-talon valmistumisen myötä mahdollisesti alentuvia käyttökustannuksia (mm. nykyistä rakennusta parempi energiatehokkuus)
 - Hallinnon aiheuttamia mahdollisia lisäkustannuksia (mm. hallinnon toimielinten jäsenille mahdollisesti maksettavat palkkiot)
 - Konsernirahoituksen mahdollisesti erilaista hinnoittelua säätiölle
 - Kiinteistövero; kiinteistövero maksetaan Helsingin kaupungille
 - Siirrettäviin rakennuksiin liittyviä investointi- tai korjaustarpeita muilta osin kuin laskelmissa on mainittu (2,5 M€ vuotuiset kokonaisinvestoinnit)



© 2017 KPMG Oy Ab, a Finnish limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative (“KPMG International”), a Swiss entity. All rights reserved.

The KPMG name and logo are registered trademarks or trademarks of KPMG International.