



Tukkutori ja Helsingin Leijona Oy Taloudellinen ja verotuksellinen selvitys

Helsingin kaupunki

15.5.2020

5.6.2020 (Liite 2)



Tukutorin ja Helsingin Leijona Oy:n toimintamalleihin liittyvä talous- ja veroselvitys

Olemme Helsingin kaupungin ("Asiakas") pyynnöstä laatineet Tukutorin ja Helsingin Leijona Oy:n toimintaan liittyvän talous- ja veroselvityksen, jossa tarkastellaan kahden vaihtoehtoisen mallin taloudellisia ja verotuksellisia vaikutuksia.

Selvityksessä on esitetty kaksi vaihtoehtoista toimintatapaa Tukutorin ja Helsingin Leijona Oy:n toiminnalle. Ensimmäisessä vaihtoehdossa Tukutori ja Helsingin Leijona Oy harjoittavat yhdistettynä osakeyhtiönä vuokraustoimintaa Helsingissä sijaitsevilla kiinteistöissä, jotka ovat Helsingin kaupungin omistuksessa. Toisessa vaihtoehdossa yhdistetty yhtiö omistaa kiinteistöt itse. Tämän selvityksen tarkoituksena on toimia päätöksenteon tukena toiminnan järjestämistä varten valittavan mallin valinnassa.

Tämä selvitys käsittää ainoastaan Tukutorin ja Helsingin Leijona Oy:n toimintamalleihin liittyvän talous-, tulovero-, varainsiirtovero- ja arvonlisäveroanalyysiin.

Tärkeä huomautus

Tämä selvitys on laadittu ja tarkoitettu Helsingin kaupungin ("Asiakas") hyväksi ja sisäiseen käyttöön toimeksiannon mukaisessa tarkoituksessa, eikä Asiakkaalla ole oikeutta julkaista sitä tai luovuttaa sitä millekään muulle taholle. Selvityksessä esitetyt näkemykset perustuvat tiettyihin saatuihin tietoihin ja vallitseviin olosuhteisiin sekä KPMG Oy Ab:n toimeksiannolle määritellyn sisältöön.

Edellä mainitun lisäksi kaikki tässä selvityksessä esitetyt näkemykset perustuvat voimassaolevaan vero- ja muuhun lainsäädäntöön sen oikeudellinen ja hallinnollinen tulkinta mukaan lukien. Verolainsäädäntöön kohdistuu jatkuvasti muutoksia, joilla voi olla taannehtivia vaikutuksia ja jotka voivat johtaa lisääntyneeseen verorasitukseen, viivästyssuorauksiin tai sanktioihin. Mikäli meille toimitetut tiedot ovat virheellisiä tai puutteellisia tai mikäli laki tai sen tulkinta muuttuu, esittämämme näkemykset voivat olla tilanteeseen soveltumattomia. Me emme vastaa neuvojemme päivittämisestä lain tai sen tulkinnan muutosten varalta tämän selvityksen päiväyksen jälkeen.

Tätä selvitystä tai sen sisältöä ei saa käyttää mihinkään muuhun kuin edellä mainittuun tarkoitukseen ilman KPMG Oy Ab:n etukäteistä kirjallista suostumusta. Selvitystä ei saa kopioida, siihen viitata tai sitä luovuttaa kokonaan tai osittain ilman etukäteistä kirjallista suostumustamme. Siinä määrin kuin vastuuta lain mukaan voi rajoittaa, emme hyväksy työhömmä tai selvitykseemme liittyen vastuuta mitään kolmatta tahoa kohtaan.

Tämän selvityksen sisältö perustuu julkisesti saatavilla olevaan tietoon sekä tietoon, jonka Asiakas on meille toimittanut. Selvityksessä on huomioitu saamamme tiedot selvityksen päiväkseen saakka, emmekä ole huomioineet päiväyksen jälkeen ilmeneviä seikkoja. Laatiessamme selvitystä olemme oletaneet ja luottaneet siihen, että selvityksen laatimiseksi Asiakkaalta ja julkisista lähteistä saamamme tiedot ovat olleet riittäviä ja oikeita, emmekä ole erikseen varmistaneet tietojen oikeellisuutta tai täydellisyyttä. Asiakas hyväksyy sen, ettei KPMG Oy Ab ole vastuussa, mikäli työmme suorittamiselle olennaista tietoa evätään tai salataan meiltä taikka esitetään meille väärin.

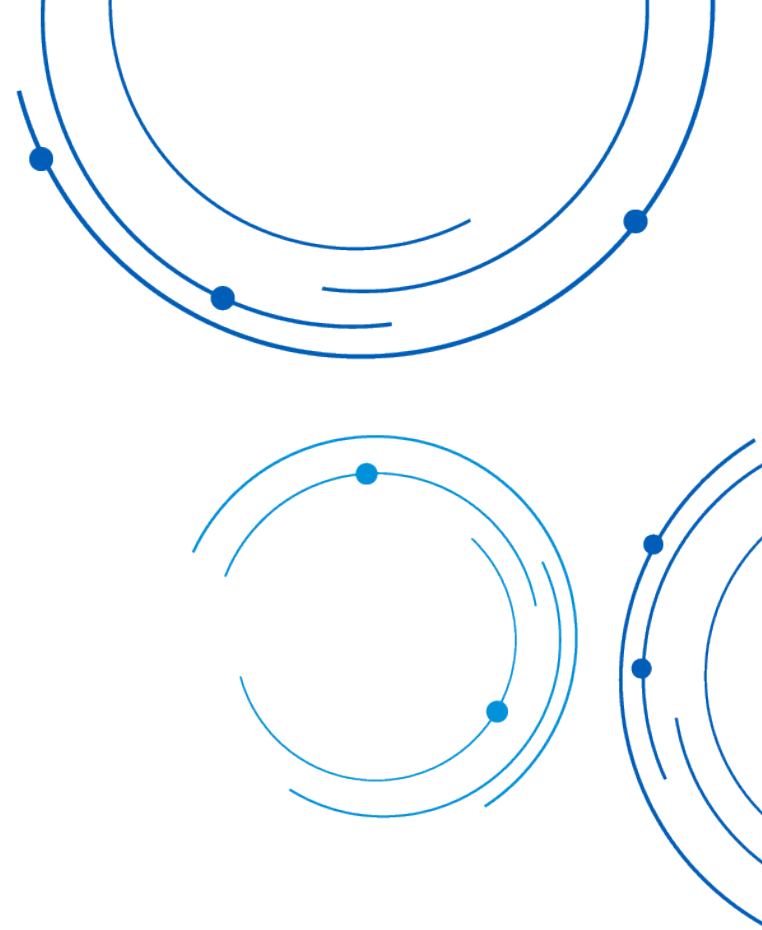
Selvityksemme ei sisällä suositusta ryhtyä tiettyyn liiketoimeen tai tehdä muita päätöksiä, ellei tässä selvityksessä nimenomaisesti toisin todeta. Kaikkien selvityksen saaneiden tahojen tulee itse suorittaa kaikki sellaiset tarkastukset ja selvitykset, jotka ne katsovat tarpeelliseksi tehdäkseen itsenäisen päätöksen mihin tahansa liiketoimeen ryhtymisestä tai selvityksen aihepiiriin liittyvien muiden ratkaisujen tekemisestä

Sisällys

	Sivu
Selvityksen tausta	4
Tausta ja selvityksen tarkoitus	5
Toimeksiannon tavoitteet ja toteutus	6
Toimeksiannon rajoitukset	7
Yhteenveto	9
Taloudellinen analyysi	11
Tarkasteltavien kokonaisuuksien avainoletukset ja lukujen lähtökohdat	12
Talouslaskelmat Vaihtoehto A – Rakennukset kaupungin omistuksessa	15
Talouslaskelmat Vaihtoehto B – Rakennukset yhtiön omistuksessa	22
Verotuksellinen analyysi	29
Vaihtoehto A – Toimiminen Helsingin kaupungin omistamissa tiloissa	30
Vaihtoehto B – Toimiminen uuden yhtiön omistamissa tiloissa	31
Arvonlisäverotus	33
Toiminnan siirtäminen	36
Liitteet	42



Selvityksen tausta



Tausta ja selvityksen tarkoitus

Helsingin Tukkutori

Helsingin Tukkutori on Kalasatamassa sijaitseva Tukkutorin ja Teurastamon alue, jonka Helsingin kaupunki omistaa. Alue on liitetty Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialaan ja sitä on kehitetty ja elävöitetty viime vuosina vahvasti. Alueen rakennuksia on peruskorjattu ja muutettu vastaamaan alueen uusia käyttötarkoituksia. Alueen kehittäminen ja kunnostus on yhä kesken. Lisäksi tässä raportissa tarkasteltavaan Tukkutori-kokonaisuuteen kuuluvat Hakaniemen kauppahalli, Hietalahden kauppahalli ja Vanha Kauppahalli sekä Helsingissä sijaitsevia torialueita.

Helsingin kaupunki omistaa tällä hetkellä suoraan Tukkutori-kokonaisuuteen kuuluvat kiinteistöt.

Helsingin Leijona Oy

Helsingin Leijona Oy toimii osana Helsingin kaupunkikonsernia ja vuokraa ja hallitsee Helsingin keskustassa olevia kaupungin omistamia kiinteistöjä ja niiden ympäristön toimintaa. Helsingin kaupunki omistaa kaikki Helsingin Leijona Oy:n osakkeet.

Helsingin Leijona Oy on perustettu Torikortteleiden alueen, siellä tapahtuvan toiminnan ja sen kiinteistöjen kehittämistä, elävöittämistä ja ulosvuokrattavien tilojen hallinnointia varten.

Helsingin kaupunki omistaa Helsingin Leijona Oy:n hallitsemat kiinteistöt. Osa rakennuksista on kaupungin omassa käytössä ja osa vuokrattuna ulkopuolisille toimijoille. Helsingin Leijona Oy maksaa hallitsemistaan tiloista Kaupunkiympäristön toimialan Tilapalveluille vuokraa. Yhtiö kehittää kiinteistöjä hyväksytyyn kehittämiskonseptin mukaisesti ja vuokraa ne edelleen.

Yhtiö koordinoi Kauppatorin lyhyen aikavälin kehittämistoimenpiteitä. Nämä tehtävät on tarkoituksen mukaisesti keskitetty Helsingin Leijona Oy:lle, sillä Kauppatorin ja Eteläsataman alueella on monta hanketta käynnissä ja kehitystyötä tehdään askeleittain.

Helsingin kaupunkiympäristön kehittäminen

Helsingin Leijona Oy:öön on keskitetty tähän mennessä Torikortteleiden kehitystyö. Helsingin kaupunki on harkinnut mahdollisuutta keskittää muitakin Helsingin alueella sijaitsevia kehityskohteita Helsingin Leijona Oy:öön tai mahdollisesti uuteen perustettavaan osakeyhtiöön.

Helsingin kaupungin tarkoituksena on, että kaupunkiympäristön alueiden kehittäminen keskitettäisiin tarpeellisilta osin yhteen yhtiöön. Kiinteistöt voisivat olla jatkossa joko kaupungin omistamia nykyisen mallin mukaisesti tai vaihtoehtoisesti joidenkin kiinteistöjen omistus voitaisiin siirtää yhtiölle.

Kaupunki harkitsee liittävänsä Helsingin Tukkutorin alueen joko osaksi Helsingin Leijona Oy:tä tai Tukkutori-kokonaisuudesta ja Helsingin Leijona Oy:stä muodostettavaan uuteen erilliseen yhtiöön. Siirron yhteydessä kiinteistöt jäisivät joko kaupungin omistukseen, jolloin yhdistetty kokonaisuus vuokraisi ja hallitsisi kiinteistöjä. Vaihtoehtoisesti kiinteistöjen omistus voitaisiin siirtää myös Helsingin Leijona Oy:lle / uudelle yhtiölle. Molemmissa vaihtoehdoissa Helsingin Leijona Oy / uusi yhtiö vastaisi alueen kehittämisestä, elävöittämisestä ja ulosvuokrattavien tilojen hallinnoinnista.

Toimeksiannon tavoitteet ja toteutus

Toimeksiannon tavoitteet

- Helsingin kaupunki on tilannut KPMG Oy Ab:ltä neuvonantopalveluita, joiden tuloksena saadaan laskelmia ja analyysi pääasiallisista verotuksellisista vaikutuksista koskien tilannetta, jossa Tukkutori-toiminnoista ja Helsingin Leijona Oy:stä muodostetaan yhdistetty osakeyhtiömuotoinen toimija. Toimeksiannossa on tarkasteltu kahta rakennevaihtoehtoa:
 - A. Kiinteistöt omistaa kaupunki
 - B. Kiinteistöt omistaa Helsingin Leijona Oy:stä ja Tukkutorista muodostettu yhtiö
- B-vaihtoehdossa nykyisin Helsingin kaupungin omistamia rakennuksia ja tiloja siirretään yhtiöön. Helsingin Leijona Oy:n osalta siirretään ne tilat, joita vuokrataan ulkopuolisille. KPMG ei ole toimeksiannossaan tarkastellut tähän liittyvää juridiikkaa, vaan laskelmissa on oletettu, että tilat on mahdollista siirtää. Kiinteistöillä tarkoitetaan tässä selvityksessä nimenomaan rakennuksia; maapohjia tai esim. torialueita ei siirretä, vaan yhtiö maksaa myös B-vaihtoehdossa niistä vuokraa kaupungille.
- Lisäksi analyysissä käsitellään, millä tavoin toiminta ja siihen kohdistuvat kiinteistöt on mahdollista siirtää vastaanottavalle yhtiölle ja mitä verovaikutuksia näillä järjestelyillä on.

Toimeksiannon toteutus

- KPMG:n 28.2.2020 päivätty tarjous hyväksyttiin Helsingin kaupungin tarkastuslautakunnassa 3.3.2020
- Tiedonkeruu aloitettiin heti toimeksiannon hyväksymisen jälkeen
- KPMG ja Helsingin kaupunki pitivät välipalaverin 7.4.2020, jossa tarkennettiin toimeksiantoa rajaamalla tarkastelusta pois kaupungin käytössä olevien tilojen tarkastelu Helsingin Leijona Oy:n osalta. Samalla toimeksiannon valmistumisaikataulua tarkennettiin siten, että luonnosraportti toimitetaan 27.4.2020 alkuperäisen 17.4.2020 asemesta tiedonkeruun ollessa vielä kesken.
- KPMG laati alustavat laskelmat tilaajan toimittaman aineiston pohjalta 28.4.2020 pidettävää työryhmän kokousta varten.
- Raporttia on tarkennettu Toimeksiantajalta 5.5.2020 saatujen kommenttien pohjalta sekä lisätty kirjanpitoarvoihin perustuva omistusskenaario 5.6.2020.
- Laskelmissa taloudellista asemaa on mallinnettu viiden vuoden ajanjaksolle siten, että ensimmäinen toimintavuosi on 2021. Laskelmissa on lähdetty tavanomaista liiketoimintaa koskevista oletuksista ts. ennusteet ovat vuosien 2018-2019 kaltaiset, eikä vuoden 2020 poikkeusolosuhteita liiketoiminnan harjoittamisen kannalta ole laskelmissa arvioitu tai muutoin huomioitu.

Toimeksiannon rajoitukset

Toimeksiannon rajoitukset

- Toimeksiannon laskelmissa on pyritty siihen, että vuokramalli ja omistusmalli olisivat vertailukelpoisia. Tästä syystä vuokrien laskennan pohjautuessa historialliseen rahankäyttöön perustuviin uushankinta-arvoihin ja teknisiin nykyarvoihin sekä maapohjien neliöhintoihin samat oletukset on heijastettu myös omistusvaihtoehtoon, jossa on käytetty siirtoarvoina teknisiä nykyarvoja.
- Toimeksiannossa siirretään Helsingin Leijona Oy:n osalta tiloja rakennusten sisältä. Lisäksi toiminta on stand alone –mielessä tappiollista. Mm. näistä syystä emme pidä liiketoimintasiirron soveltuvuutta todennäköisenä, eikä kirjanpitoarvoihin perustuvia laskelmia ole laadittu.
- Järjestelyssä siirretään omistusvaihtoehdossa rakennuksia, joiden käypä arvo markkina-arvon näkökulmasta voi olla merkittävästi erilainen kuin laskelmissa käytetty teknisiin nykyarvoihin pohjautuva arvo. Tämä toimeksianto ei ole sisältänyt liiketoimintojen tai rakennusten tai muun siirtyvän omaisuuden käyvän arvon analyysiä.
- Historialliseen rahankäyttöön ja sen indeksointiin perustuva uushankinta-arvo ja kiinteistön kuntoluokan kautta laskettu tekninen nykyarvo, joiden kautta vuokratkustannuksia lasketaan, saattavat järjestelyyn sisältyvien rakennusten erityispiirteiden takia (esim. kauppahallit) sisältää merkittävän määrän sellaisia kustannuksia, joita ei liiketaloudellisesta näkökulmasta ole käytännössä mahdollista periä takaisin asiakasvuokrina.
- Rakennusten ulosvuokrattava pinta-ala voi olla rakennuksen kokonaispinta-alaan nähden vähäinen, ja esimerkiksi rakennuksiin alkuperäistä ulkoasua noudattavat ikkunaremontit tai paalutusten korjaukset muodostavat tavallisesti sellaisia kustannuselementtejä, jotka kohdistuessaan vuokrattaviin neliömääriin muodostuisivat kaupallisesti haastaviksi.
- Tekninen nykyarvo voi sisältää elementtejä, joita ei välttämättä kirjata rakennuksiin kirjanpidossa ja tästä syystä kirjanpitoarvojen ja teknisten arvojen vertailu on haastavaa. Tukkutorin rakennusten tasearvo per 31.12.2019 oli noin 12,8 M€ ja Helsingin Leijona Oy:n tilojen laskennallinen kirjanpitoarvo 12,0 M€. Kun huomioidaan arvio keskeneräisten hankkeiden vaikutuksesta laskelmien siirtohetken kirjanpitoarvoon, Tukkutorin arvioitu kirjanpitoarvo on noin 31,9 M€ ja Helsingin Leijona Oy:n osalta noin 14,0 M€. Laskennassa käytetyt tekniset nykyarvot puolestaan ovat Tukkutorin osalta 57,8 M€ (skenaario 2) / 74,3 M€ (skenaario 3) ja Helsingin Leijona Oy:n osalta 29,3 M€.
- Siirtyvän omaisuuden arvostuskysymykset tulee selvittää paitsi kirjanpidon myös järjestelyssä sovellettavan käyvän arvon näkökulmasta (ml. varainsiirtoveropohja, arvostus kiinteistöverotuksessa), mikäli omistusvaihtoehtoa päätetään selvitetään tarkemmin.
- Skenaariotarkastelussa on laadittu kiinteistöjen omistusvaihtoehtoon B liittyen skenaario, jossa tarkastellaan rakennusten siirtoarvoina vuokramallin A skenaarion A1 kautta määriteltyä laskennallista tasoa.
- Touko-kesäkuussa 2020 on lisätty myös kirjanpitoarvoihin perustuva omistusskenaario. Vastaavaa vuokramallia ei ole arvioitu, koska kaupungin vuokrajärjestelmä ei perustu kirjanpitoarvoihin. Laskelma on esitetty liitteessä 2.
- Tukkutori-kokonaisuuteen liittyvien torialueiden (Kauppatori ym.) ja Tukkutorin omassa käytössä olevien tilojen taloudellisten vaikutusten on oletettu vastaavan Tukkutori-kokonaisuudesta koottuja tietoja ja sisältyvän esitettyihin lukuihin.

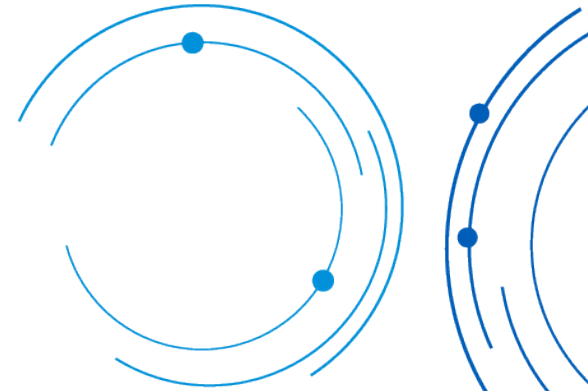
Toimeksiannon rajoitukset

Toimeksiannon rajoitukset

- Tässä selvityksessä ei käsitellä niitä juridisia toimenpiteitä, joilla kiinteistöt jaetaan sellaisiin kokonaisuuksiin, että ne voidaan tarvittaessa siirtää Helsingin Leijona Oy:lle tai uudelle yhtiölle. Tätä varten tulee laatia erillinen selvitys niistä olemassa olevista keinoista, joilla haluttu omistus- ja hallintarakenne on mahdollista saavuttaa. Esim. nykyisellä rakenteella ei ole mahdollista luovuttaa vain tiettyä kiinteistön osia vastaanottavalle yhtiölle.
- Erillisellä selvityksellä voidaan selvittää 2D- ja 3D-kiinteistönmuodostuksen soveltuminen tähän järjestelyyn ja selvittää, kuinka kiinteistömuodostuksen jälkeen kiinteistöjen omistusoikeus tai käyttöoikeus voidaan siirtää Helsingin kaupungin omistamalle yhtiölle ja mitä juridisia toimenpiteitä tämä vaatii.



Yhteenveto

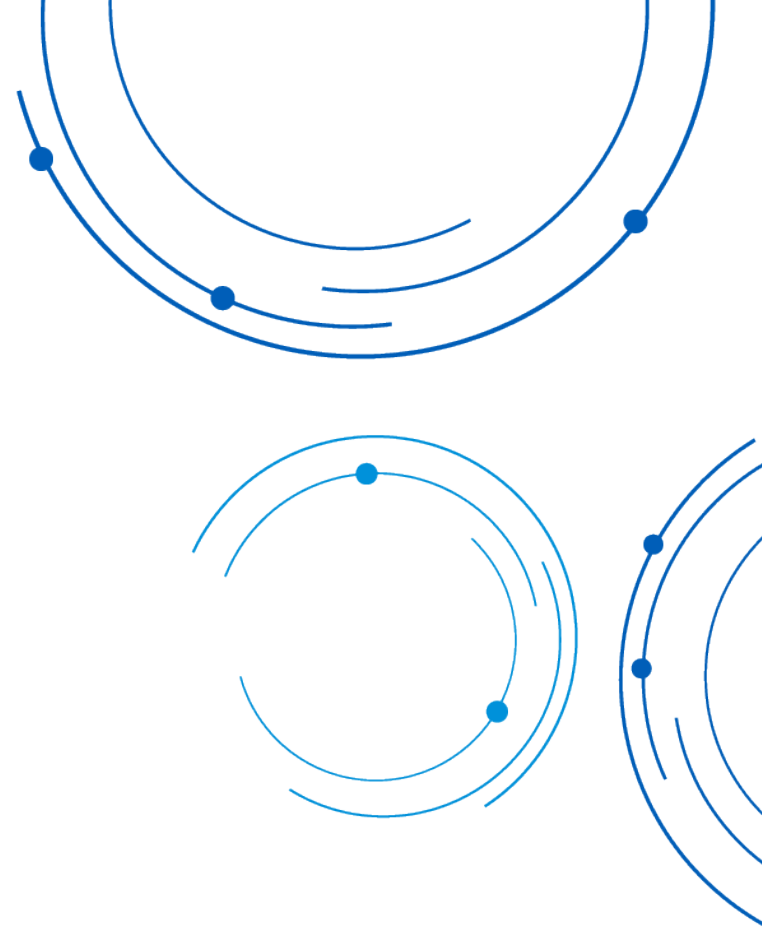


Yhteenveto

- Analyysin perusteella **vuokrausmalli on edullisempi kuin malli, jossa yhtiö omistaisi rakennukset**, koska kiinteistöjen siirron toteuttamiseen ei analyysin perusteella ole sellaista ratkaisua, jossa varainsiirtoverokustannus ei realisoituisi.
 - Vaikutukset riippuvat viime kädessä siirrettävän omaisuuden arvostuksesta. Käyvän arvon analyysi verotuksen tai talouden näkökulmasta ei ole sisältynyt tähän toimeksiantoon.
 - Tässä selvityksessä käytettyjen, kaupunkiympäristön toimialalta saatuihin tietoihin pohjautuvilla rakennusten/kiinteistöjen siirtoarvoilla varainsiirtoverokustannus on noin 2,0 – 4,1 M€. Liitteessä 2 esitetyssä kirjanpitoarvoihin perustuvassa skenaariossa mahdollinen varainsiirtoverokustannus olisi noin 1,8 M€.
- Toiminta on tappiollista ja on epätodennäköistä, että yhdistetyn yhtiön tulos muodostuisi positiiviseksi kaupallisin perustein. Laskelmissa on tunnistettu lisämyynti-/tukitarve, jotta yhtiö tekisi nollatulosta.
 - Yhtiön nollatulokseen tarvittava lisämyynti-/tukitarve vuosina 2021-2025 eri skenaarioissa on käytetyillä oletuksilla yhteensä noin 17 – 42 M€ eli noin 3,5 – 8,4 M€ / vuosi.
 - Lisämyyntiä rajoittaa tilojen nykyinen korkea vuokrausaste. Lisäksi merkittävät asiakasvuokrien korotukset toiminnan luonne huomioiden saattavat osoittautua kaupallisesti haastaviksi, joten käytännössä nollatulos edellyttäisi merkittävässä määrin tukea omistajalta. Tähän liittyvä juridinen tarkastelu ei ole sisältynyt tähän toimeksiantoon.
 - Liitteessä 1 on esitetty yhteenveto järjestelyvaihtoehdoista kaupungin kannalta.



Taloudellinen analyysi





Avainoletukset ja lukujen lähtökohdat



Tarkasteltavien kokonaisuuksien avainoletukset

	Helsingin Leijona Oy	Tukkutori
Laskelmien sisältämä kokonaisuus	Nykyisen yhtiön kaltainen toiminta, jossa liikevaihto muodostuu pääosin ulosvuokrattujen tilojen vuokratuotoista Liikevaihto 4,2 M€ (2019), 4,4 M€ (2018) Tilikauden tulos 274 t€ (2019), 50 t€ (2018)	Tukkutori, kauppahallit ja torialueet Liikevaihto 6,0 M€ vuosina 2018-2019 Toimintakate 803 t€ (2019), 800 t€ (2018) Vuokrien ja muiden puuttuvien kustannusten vaikutus lisätty laskelmiin
Tuloslaskelman pääoletukset	Vuokratuottojen vuosikasvu 1,0 % tarkasteluperiodilla 2021-2025 Kulurakenne (muut kuin vuokratulot) vuokramallissa kuten nykyisin Vuokraskenaariot: 1) Nykyisiin vuokriin perustuva malli, jossa teknisen nykyarvokomponentin osuus pääomavuokrassa 0 % 2) Malli, jossa laskennallinen tuotto tekniselle nykyarvolle 3 % 3) Malli, joka huomioi mallin 2 lisäksi korjausinvestoinnit Omistumalleja on pyritty saattamaan vertailukelpoisiksi vuokraskenaarioiden kanssa. Kuluina on huomioitu kiinteistövero, maanvuokrat, laskennallinen kiinteistönhoitokulu ja nykyistä tilakeskuksen hallintokulua vastaava osuus sekä laskettu poistot ja investoinnit vuokra-aineiston perusteella. Myös varainsiirtovero huomioitu siirrossa*	Vuokratuottojen vuosikasvu 1,0 % tarkasteluperiodilla 2021-2025 Kulurakenne (muut kuin vuokratulot) vuokramallissa kuten nykyisin Vuokraskenaariot: 1) Helsingin Leijona Oy:n nykykäytäntöä vastaava malli, jossa teknisen nykyarvon tuotto 0 % 2) Malli, jossa laskennallinen tuotto tekniselle nykyarvolle 3 % 3) Malli, joka huomioi mallin 2 lisäksi kauppahallien merkittävät peruskorjausinvestoinnit Omistumallia tarkastellaan kaikissa skenaarioissa Helsingin Leijona Oy:n tapaan*
Taserakenne	Vuokramallissa nykyinen taserakenne Omistumalleissa kiinteistöjen siirtoarvot perustuvat vuokramalleja vastaaviin arvostustasoihin, joita vastaava poistovaikutus tuloslaskelmassa. Investoinnit poistojen suuruiset; tätä kautta investoinnit vaihtetevat skenaarioittain	Vuokramallissa nykyinen Helsingin Leijona Oy:n toiminnan pohjalta arvioitu taserakenne Omistumalleissa Helsingin Leijona Oy:tä vastaavat oletukset
Investoinnit	Vuokramallissa nykyistä melko vähäistä käyttöomaisuuspoistoa vastaavat pieninvestoinnit vuosittain Omistumallissa vuokramallioletuksen lisäksi rakennusten teknisen nykyarvon pohjalta laskettua vuosipoistoa vastaava osuus, joka vaihtelee skenaarioittain	Vuokramallissa nykyistä melko vähäistä käyttöomaisuuspoistoa vastaavat pieninvestoinnit vuosittain Omistumallissa vuokramallioletuksen lisäksi teknisen nykyarvon pohjalta laskettua vuosipoistoa vastaava osuus, joka vaihtelee skenaarioittain
Rahoitus	Tulorahoitus Toiminta-avustus	Tulorahoitus Toiminta-avustus
Verovaikutukset	Varainsiirtovero (omistus), kiinteistövero (omistus) Arvonlisäverotuksella ei oleellista vaikutusta laskelmiin	Varainsiirtovero (omistus), kiinteistövero (omistus) Arvonlisäverotuksella ei oleellista vaikutusta laskelmiin

* Liitteessä 2 on esitetty Toimeksiantajan erillisestä pyynnöstä kirjanpitoarvoihin perustuva omistusskenaario

Talousanalyysissä käytettyjen lukujen lähtökohdat

Helsingin Leijona Oy

- Helsingin Leijona Oy:n osalta lähtökohtana on käytetty vuoden 2019 tilinpäätöksen ja vuoden 2020 budjetin mukaisia lukuja.
- Helsingin Leijona Oy maksaa kaupungille nykyisin vuokraa, joka vastaa kaupungin vuokralaskelmissa pääomavuokrakomponentin osalta 0 %:n tuottoa tekniselle nykyarvolle. Tämä on ollut myös KPMG:n vuokraskenaarion A1 lähtökohta. Skenaariossa A2 on käytetty 3 %:n tasoa. Skenaariossa A3 on huomioitu myös korjauskustannuksia (Sunnin talo ja Valkoinen sali) saamamme aineiston mukaisesti. Ylläpitovuokrakomponentit ovat mukana kaikissa skenaarioissa; kiinteistönhoitokulut materiaalit ja palvelut –erässä ja tilakeskuksen hallintokulu liiketoiminnan muissa kuluissa.
- Omistusvaihtoehdossa yhtiön kuluina huomioidaan yllä mainituin laskentaperiaattein maanvuokra, kiinteistönhoitokulut ja hallintokulut sekä lisäksi varainsiirtovero (4 % siirtoarvosta) ja kiinteistövero, joka on arvioitu 0,93 %:ksi siirtyvien rakennusten siirtoarvosta. Vuokramalleihin nähden vertailukelpoista tarkastelua on suoritettu kaikkien skenaarioiden osalta (nimetty B1-B3) myöhemmänä tarkemmin kuvatuin oletuksin.
- Investoinneiksi on omistusvaihtoehdossa oletettu poistoja vastaava taso.
 - Vuokraskenario-oletusten vaihdella omistusskenaarioiden poistot ja niiden kautta määritetyt laskennalliset, skenaariokohtaista kiinteistöjen siirtoarvoa taseessa ylläpitävät investoinnit vaihtelevat skenaarioittain

Tukktutori

- Tukktutorin osalta lähtökohtana on käytetty vuoden 2019 tilinpäätöksen pohjalta koottua yhteenvetoa. Tätä on verrattu Toimeksiantajan edustajien kanssa saatuun vuokranlaskenta-aineistoon ja tunnistettu mahdolliset päällekkäisyydet sekä aineistosta ns. stand alone –tilanteessa puuttuvat kustannukset.
 - Tukktutori on osa kaupunkiympäristön toimialaa, ja vuokrien osalta laskentaan sisältyy vain osa maanvuokrista, kun lukuja verrataan saatuun vuokranlaskenta-aineistoon.
- Vuokraskenario-oletukset vastaavat Helsingin Leijona Oy:n oletuksia; Skenaariossa A3 huomioidaan Hakaniemen kauppahalliin ja Vanhaan kauppahalliin tehtäviä merkittäviä meneillään olevia peruskorjauksia, joiden oletetaan laskelmissa valmistuvan ennen järjestelyn toteutusta.
- Omistusvaihtoehdojen oletukset on rakennettu samoin kuin Helsingin Leijona Oy:n osalta on tehty.
- Investoinneiksi on omistusvaihtoehdossa oletettu poistoja vastaava taso.
 - Vuokraskenario-oletusten vaihdella omistusskenaarioiden poistot ja niiden kautta määritetyt laskennalliset, skenaariokohtaista kiinteistöjen siirtoarvoa taseessa ylläpitävät investoinnit vaihtelevat skenaarioittain.

Vuokran määräytyminen skenaarioittain						
€/ m2	Helsingin Leijona Oy			Tukktutori		
	Skenaario 1	Skenaario 2	Skenaario 3	Skenaario 1	Skenaario 2	Skenaario 3
Pääomavuokra						
Neliömäärä	13 653	13 653	13 653	30 079	30 079	30 079
Poistoarvo x 3,33 %	9,12	9,12	9,12	5,96	5,96	7,02
Tekninen nykyarvo x 3 %	-	5,37	5,37	-	4,81	6,18
Korjauskustannukset	-	-	2,14	-	-	-
Maanvuokra	3,96	3,96	3,96	1,42	1,42	1,42
Pääomavuokra	13,08	18,45	20,59	7,38	12,19	14,62
Ylläpitovuokra						
Kiinteistönhoitokulut	3,86	3,86	3,86	3,92	3,92	3,92
Tilakeskuksen hallintokulu	0,50	0,50	0,50	0,59	0,59	0,59
Ylläpitovuokra	4,36	4,36	4,36	4,52	4,52	4,52
Laskennallinen omakustannusvuokra	17,44	22,81	24,95	11,90	16,71	19,14



Talouslaskelmat

Vaihtoehto A - Toimiminen Helsingin kaupungin omistamissa tiloissa



Talouselaskelmat - Skenaario A1: Leijonan nykyvuokria vastaavat vuokrat

Yhdistetty yhtiö - Vuokramalli - Skenaario A1								
t€	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2021-2025
Liikevaihto, Tukkutori	6 048	6 108	6 169	6 231	6 293	6 356	6 420	31 468
Liikevaihto, Leijona	4 157	4 247	4 289	4 332	4 376	4 419	4 463	21 880
ULKOISET TUOTOT	10 205	10 355	10 458	10 563	10 669	10 775	10 883	53 348
Lisämyynti-/tukitarve, Tukkutori			3 201	3 233	3 266	3 298	3 331	16 330
Lisämyynti-/tukitarve, Leijona			216	218	220	222	224	1 100
KAUPUNGIN TUKI			3 417	3 451	3 486	3 521	3 556	17 431
TUOTOT YHTEENSÄ	10 205	10 355	13 875	14 014	14 154	14 296	14 439	70 779
<i>Tuottojen kasvu-%</i>		1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	
Materiaalit ja palvelut, Tukkutori	3 847	3 885	5 369	5 423	5 477	5 532	5 587	27 389
Materiaalit ja palvelut, Leijona	592	871	1 528	1 544	1 559	1 575	1 591	7 797
Materiaalit ja palvelut	4 439	4 756	6 898	6 967	7 036	7 107	7 178	35 185
Henkilöstökulut, Tukkutori	737	744	752	759	767	775	782	3 835
Henkilöstökulut, Leijona	386	406	410	414	419	423	427	2 093
Henkilöstökulut	1 123	1 151	1 162	1 174	1 185	1 197	1 209	5 928
Vuokrat, Tukkutori	601	607	2 898	2 927	2 956	2 986	3 016	14 782
Vuokrat, Leijona	2 623	2 663	2 197	2 219	2 241	2 264	2 286	11 208
Vuokrat	3 224	3 270	5 095	5 146	5 198	5 250	5 302	25 990
Liiketoiminnan muut kulut, Tukkutori	60	60	279	282	284	287	290	1 423
Liiketoiminnan muut kulut, Leijona	246	246	333	336	339	343	346	1 697
Liiketoiminnan muut kulut	305	306	612	618	624	630	636	3 119
Kulut yhteensä, Tukkutori	5 245	5 297	9 298	9 391	9 485	9 580	9 675	47 428
Kulut yhteensä, Leijona	3 847	4 186	4 469	4 513	4 558	4 604	4 650	22 795
KULUT YHTEENSÄ	9 092	9 483	13 766	13 904	14 043	14 184	14 325	70 223
KÄYTTÖKATE	1 113	872	109	110	111	112	113	556
Poistot, Tukkutori	71	72	73	73	74	75	76	371
Poistot, Leijona	36	36	36	37	37	37	38	185
LIKEVOITTO	1 006	764	0	0	0	0	0	0
Rahoituskulut	0	0	0	0	0	0	0	0
Verot								
TILIKAUDEN TULOS	1 006	764	0	0	0	0	0	0

Tuloslaskelma

- Skenaariossa tarkastellaan vaihtoehtoa, jossa Helsingin Leijona Oy ja Tukkutori toimivat samassa osakeyhtiössä siten, että yhtiö vuokraa ulosvuokrattavat ja omaan toimintaansa tarvittavat tilat kaupungilta.
- Yhtiön toiminta alkaa yhdistetyssä muodossa vuoden 2021 alusta. Vuodet 2019-2020 on esitetty nykymuotoisen toiminnan osalta.
- Tässä skenaariossa yhtiö maksaa kaupungille vuokraa, joka vastaa kaupungin vuokralaskelmissa pääomavuokrakomponentin osalta 0 %:n tuottoa tekniselle nykyarvolle. Tämä vastaa melko hyvin Helsingin Leijona Oy:n vuoden 2019 toteumaa ja vuodelle 2020 budjetoitua vuokratasoa.
- Tuotoissa on esitetty lisämyynti-/tukitarve, jotta liikevoitto on nollassa. Yhtiön tehdessä vain poistojensa suuruisia pieninvestointeja tämä riittää pitämään yhtiön kassavirran tasaisena.
- Omistumalliin verrattuna kaupungin investoinnit käytetyillä oletuksilla ovat noin 3,8 M€ / vuosi; ks. myös Skenaario B1 ja Liite 1

Talouselaskelmat - Skenaario A1: Leijonan nykyvuokria vastaavat vuokrat

Tase - Vuokramalli						
t€	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Aineettomat hyödykkeet	181	181	181	181	181	181
Koneet ja kalusto	75	75	75	75	75	75
PYSYVÄT VASTAAVAT	255	255	255	255	255	255
Saamiset	1 316	822	1 342	1 356	1 369	1 383
Kassa	1 081	1 078	1 074	1 071	1 067	1 063
VASTAAVAA	2 653	2 155	2 672	2 682	2 692	2 702
Oma pääoma						
Osakepääoma	200	200	200	200	200	200
Muut rahastot	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800
Edell. tk:n voitto (tappio)	-385	-360	-360	-360	-360	-360
Tilikauden tulos	25	-0	-0	0	-0	-0
Oma pääoma yhteensä	1 640	1 640	1 640	1 640	1 640	1 640
Varaukset	50	50	50	50	50	50
Lyhytaikaiset velat	962	465	982	992	1 002	1 012
VASTATTAVAA	2 653	2 155	2 672	2 682	2 692	2 702

Kassavirta - Vuokramalli					
t€	2021	2022	2023	2024	2025
Tilikauden tulos	-0	-0	0	-0	-0
Lisää: Poistot	109	110	111	112	113
Nettoinvestoinnit	-109	-110	-111	-112	-113
Käyttöpääoman muutos	-4	-4	-4	-4	-4
Kassavirta	-4	-4	-4	-4	-4

Tase ja kassavirta

- Ohessa on esitetty yhdistetty tase. Tukkutorin pääomituksen on oletettu osakepääoman ja muut rahastot –erän osalta tapahtuvan samoin kuin Helsingin Leijona Oy:n.
- Käyttöomaisuutta on oletettu Tukkutorille liikevaihdon suhteessa verrattuna Helsingin Leijona Oy:n tilinpäätöstietoihin. Investointien on oletettu olevan poistojen suuruiset.
- Tase ja kassavirta ovat vuokraskenaarioissa identtiset käytetyillä lisämyynti-/tukioletuksilla; käyttöpääomaerät on suhteutettu ulkoisiin tuottoihin.

Talouselaskelmat - Skenaario A2: Helsingin kaupungin nykyvuokramalli

Yhdistetty yhtiö - Vuokramalli - Skenaario A3								
t€	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2021-2025
Liikevaihto, Tukkuutori	6 048	6 108	6 169	6 231	6 293	6 356	6 420	31 468
Liikevaihto, Leijona	4 157	4 247	4 289	4 332	4 376	4 419	4 463	21 880
ULKOISET TUOTOT	10 205	10 355	10 458	10 563	10 669	10 775	10 883	53 348
Lisämyynti-/tukitarve, Tukkuutori			4 972	5 022	5 072	5 123	5 174	25 365
Lisämyynti-/tukitarve, Leijona			1 117	1 129	1 140	1 151	1 163	5 700
KAUPUNGIN TUKI			6 090	6 151	6 212	6 274	6 337	31 065
TUOTOT YHTEENSÄ	10 205	10 355	16 548	16 714	16 881	17 050	17 220	84 413
Tuottojen kasvu-%		1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	
Materiaalit ja palvelut, Tukkuutori	3 847	3 885	5 369	5 423	5 477	5 532	5 587	27 389
Materiaalit ja palvelut, Leijona	592	871	1 528	1 544	1 559	1 575	1 591	7 797
Materiaalit ja palvelut	4 439	4 756	6 898	6 967	7 036	7 107	7 178	35 185
Henkilöstökulut, Tukkuutori	737	744	752	759	767	775	782	3 835
Henkilöstökulut, Leijona	386	406	410	414	419	423	427	2 093
Henkilöstökulut	1 123	1 151	1 162	1 174	1 185	1 197	1 209	5 928
Vuokrat, Tukkuutori	601	607	4 669	4 716	4 763	4 810	4 859	23 816
Vuokrat, Leijona	2 623	2 663	3 099	3 130	3 161	3 193	3 225	15 808
Vuokrat	3 224	3 270	7 768	7 846	7 924	8 003	8 083	39 624
Liiketoiminnan muut kulut, Tukkuutori	60	60	279	282	284	287	290	1 423
Liiketoiminnan muut kulut, Leijona	246	246	333	336	339	343	346	1 697
Liiketoiminnan muut kulut	305	306	612	618	624	630	636	3 119
Kulut yhteensä, Tukkuutori	5 245	5 297	11 069	11 180	11 291	11 404	11 518	56 463
Kulut yhteensä, Leijona	3 847	4 186	5 370	5 424	5 478	5 533	5 588	27 394
KULUT YHTEENSÄ	9 092	9 483	16 439	16 604	16 770	16 937	17 107	83 857
KÄYTTÖKATE	1 113	872	109	110	111	112	113	556
Poistot, Tukkuutori	71	72	73	73	74	75	76	371
Poistot, Leijona	36	36	36	37	37	37	38	185
LIIVEVOITTO	1 006	764	0	0	0	0	0	0
Rahoituskulut	0	0	0	0	0	0	0	0
Verot								
TILIKAUDEN TULOS	1 006	764	0	0	0	0	0	0

Tuloslaskelma

- Skenaariossa tarkastellaan vaihtoehtoa, jossa Helsingin Leijona Oy ja Tukkuutori toimivat samassa osakeyhtiössä siten, että yhtiö vuokraa ulosvuokrattavat ja omaan toimintaansa tarvittavat tilat kaupungilta.
- Yhtiön toiminta alkaa yhdistetyssä muodossa vuoden 2021 alusta. Vuodet 2019-2020 on esitetty nykyvuotoisen toiminnan osalta.
- Tässä skenaariossa yhtiö maksaa kaupungille vuokraa, joka vastaa kaupungin vuokralaskelmissa pääomavuokrakomponentin osalta 3 %:n tuottoa tekniselle nykyarvolle kaupungin nykykäytännön mukaisesti.
- Tuotoissa on esitetty lisämyynti-/tukitarve, jotta liikevoitto on nollassa. Yhtiön tehdessä vain poistojensa suuruisia pieninvestointeja tämä riittää pitämään yhtiön kassavirran tasaisena.
- Omistumalliin verrattuna kaupungin investoinnit käytetyillä oletuksilla ovat noin 6,5 M€ / vuosi; ks. myös Skenaario B2 ja Liite 1

Talouseläskelmat - Skenaario A2: Helsingin kaupungin nykyvuokramalli

Tase - Vuokramalli						
t€	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Aineettomat hyödykkeet	181	181	181	181	181	181
Koneet ja kalusto	75	75	75	75	75	75
PYSYVÄT VASTAAVAT	255	255	255	255	255	255
Saamiset	1 316	822	1 342	1 356	1 369	1 383
Kassa	1 081	1 078	1 074	1 071	1 067	1 063
VASTAAVAA	2 653	2 155	2 672	2 682	2 692	2 702
Oma pääoma						
Osakepääoma	200	200	200	200	200	200
Muut rahastot	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800
Edell. tk:n voitto (tappio)	-385	-360	-360	-360	-360	-360
Tilikauden tulos	25	-0	-0	0	-0	-0
Oma pääoma yhteensä	1 640	1 640	1 640	1 640	1 640	1 640
Varaukset	50	50	50	50	50	50
Lyhytaikaiset velat	962	465	982	992	1 002	1 012
VASTATTAVAA	2 653	2 155	2 672	2 682	2 692	2 702

Kassavirta - Vuokramalli					
t€	2021	2022	2023	2024	2025
Tilikauden tulos	-0	-0	0	-0	-0
Lisää: Poistot	109	110	111	112	113
Nettoinvestoinnit	-109	-110	-111	-112	-113
Käyttöpääoman muutos	-4	-4	-4	-4	-4
Kassavirta	-4	-4	-4	-4	-4

Tase ja kassavirta

- Ohessa on esitetty yhdistetty tase. Tukkutorin pääomituksen on oletettu osakepääoman ja muut rahastot –erän osalta tapahtuvan samoin kuin Helsingin Leijona Oy:n.
- Käyttöomaisuutta on oletettu Tukkutorille liikevaihdon suhteessa verrattuna Helsingin Leijona Oy:n tilinpäätöstietoihin. Investointien on oletettu olevan poistojen suuruiset.
- Tase ja kassavirta ovat vuokraskenaarioissa identtiset käytetyillä lisämyynti-/tukioletuksilla; käyttöpääomaerät on suhteutettu ulkoisiin tuottoihin.

Talouseläskelmat - Skenaario A3: Nykyvuokramalli + investoinnit

Yhdistetty yhtiö - Vuokramalli - Skenaario A3								
t€	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2021-2025
Liikevaihto, Tukkutori	6 048	6 108	6 169	6 231	6 293	6 356	6 420	31 468
Liikevaihto, Leijona	4 157	4 247	4 289	4 332	4 376	4 419	4 463	21 880
ULKOISET TUOTOT	10 205	10 355	10 458	10 563	10 669	10 775	10 883	53 348
Lisämyynti-/tukitarve, Tukkutori			5 868	5 926	5 986	6 046	6 106	29 932
Lisämyynti-/tukitarve, Leijona			1 477	1 491	1 506	1 521	1 537	7 532
KAUPUNGIN TUKI			7 344	7 418	7 492	7 567	7 643	37 464
TUOTOT YHTEENSÄ	10 205	10 355	17 803	17 981	18 161	18 342	18 526	90 812
Tuottojen kasvu-%		1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	
Materiaalit ja palvelut, Tukkutori	3 847	3 885	5 369	5 423	5 477	5 532	5 587	27 389
Materiaalit ja palvelut, Leijona	592	871	1 528	1 544	1 559	1 575	1 591	7 797
Materiaalit ja palvelut	4 439	4 756	6 898	6 967	7 036	7 107	7 178	35 185
Henkilöstökulut, Tukkutori	737	744	752	759	767	775	782	3 835
Henkilöstökulut, Leijona	386	406	410	414	419	423	427	2 093
Henkilöstökulut	1 123	1 151	1 162	1 174	1 185	1 197	1 209	5 928
Vuokrat, Tukkutori	601	607	5 564	5 620	5 676	5 733	5 790	28 383
Vuokrat, Leijona	2 623	2 663	3 458	3 493	3 528	3 563	3 599	17 640
Vuokrat	3 224	3 270	9 022	9 113	9 204	9 296	9 389	46 023
Liiketoiminnan muut kulut, Tukkutori	60	60	279	282	284	287	290	1 423
Liiketoiminnan muut kulut, Leijona	246	246	333	336	339	343	346	1 697
Liiketoiminnan muut kulut	305	306	612	618	624	630	636	3 119
Kulut yhteensä, Tukkutori	5 245	5 297	11 964	12 084	12 205	12 327	12 450	61 029
Kulut yhteensä, Leijona	3 847	4 186	5 730	5 787	5 845	5 903	5 962	29 226
KULUT YHTEENSÄ	9 092	9 483	17 694	17 871	18 049	18 230	18 412	90 256
KÄYTTÖKATE	1 113	872	109	110	111	112	113	556
Poistot, Tukkutori	71	72	73	73	74	75	76	371
Poistot, Leijona	36	36	36	37	37	37	38	185
LIIVEVOITTO	1 006	764	0	0	0	0	0	0
Rahoituskulut	0	0	0	0	0	0	0	0
Verot								
TILIKAUDEN TULOS	1 006	764	0	0	0	0	0	0

Tuloslaskelma

- Skenaariossa tarkastellaan vaihtoehtoa, jossa Helsingin Leijona Oy ja Tukkutori toimivat samassa osakeyhtiössä siten, että yhtiö vuokraa ulosvuokrattavat ja omaan toimintaansa tarvittavat tilat kaupungilta.
- Yhtiön toiminta alkaa yhdistetyssä muodossa vuoden 2021 alusta. Vuodet 2019-2020 on esitetty nykymuotoisen toiminnan osalta.
- Tässä skenaariossa yhtiö maksaa kaupungille vuokraa, joka vastaa kaupungin vuokralaskelmissa pääomavuokrakomponentin osalta 3 %:n tuottoa tekniselle nykyarvolle kaupungin nykykäytännön mukaisesti. Lisäksi tässä mallissa huomioidaan merkittävät peruskorjaus- ym. investoinnit, jotka vaikuttavat tekniseen nykyarvoon.
 - Tukkutorin osalta Hakaniemen kauppahalli ja Vanha kauppahalli; Leijonan osalta Sunnin talo ja Kiseleff
- Tuotoissa on esitetty lisämyynti-/tukitarve, jotta liikevoitto on nollatasolla. Yhtiön tehdessä vain poistojensa suuruisia pieninvestointeja tämä riittää pitämään yhtiön kassavirran tasaisena.
- Omistusmalliin verrattuna kaupungin investoinnit käytetyillä oletuksilla ovat noin 7,8 M€ / vuosi; ks. myös Skenaario B3 ja Liite 1

Talouselaskelmat - Skenaario A3: Nykyvuokramalli + investoinnit

Tase - Vuokramalli						
t€	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Aineettomat hyödykkeet	181	181	181	181	181	181
Koneet ja kalusto	75	75	75	75	75	75
PYSYVÄT VASTAAVAT	255	255	255	255	255	255
Saamiset	1 316	822	1 342	1 356	1 369	1 383
Kassa	1 081	1 078	1 074	1 071	1 067	1 063
VASTAAVAA	2 653	2 155	2 672	2 682	2 692	2 702
Oma pääoma						
Osakepääoma	200	200	200	200	200	200
Muut rahastot	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800
Edell. tk:n voitto (tappio)	-385	-360	-360	-360	-360	-360
Tilikauden tulos	25	-0	-0	0	-0	-0
Oma pääoma yhteensä	1 640	1 640	1 640	1 640	1 640	1 640
Varaukset	50	50	50	50	50	50
Lyhytaikaiset velat	962	465	982	992	1 002	1 012
VASTATTAVAA	2 653	2 155	2 672	2 682	2 692	2 702

Kassavirta - Vuokramalli					
t€	2021	2022	2023	2024	2025
Tilikauden tulos	-0	-0	0	-0	-0
Lisää: Poistot	109	110	111	112	113
Nettoinvestoinnit	-109	-110	-111	-112	-113
Käyttöpääoman muutos	-4	-4	-4	-4	-4
Kassavirta	-4	-4	-4	-4	-4

Tase ja kassavirta

- Ohessa on esitetty yhdistetty tase. Tukkutorin pääomituksen on oletettu osakepääoman ja muut rahastot –erän osalta tapahtuvan samoin kuin Helsingin Leijona Oy:n.
- Käyttöomaisuutta on oletettu Tukkutorille liikevaihdon suhteessa verrattuna Helsingin Leijona Oy:n tilinpäätöstietoihin. Investointien on oletettu olevan poistojen suuruiset.
- Tase ja kassavirta ovat vuokraskenaarioissa identtiset käytetyillä lisämyynti-/tukioletuksilla; käyttöpääomaerät on suhteutettu ulkoisiin tuottoihin.



Talouslaskelmat

Vaihtoehto B - Toimiminen uuden
yhtiön omistamissa tiloissa



Talouselaskelmat - Skenaario B1: Vuokramallia A1 vastaavat oletukset

Yhdistetty yhtiö - Omistusmalli - Skenaario B1								
t€	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2021-2025
Liikevaihto, Tukkuutori	6 048	6 108	6 169	6 231	6 293	6 356	6 420	31 468
Liikevaihto, Leijona	4 157	4 247	4 289	4 332	4 376	4 419	4 463	21 880
ULKOISET TUOTOT	10 205	10 355	10 458	10 563	10 669	10 775	10 883	53 348
Lisämyynti-/tukitarve, Tukkuutori			3 493	3 522	3 551	3 581	3 611	17 758
Lisämyynti-/tukitarve, Leijona			384	384	385	385	386	1 925
KAUPUNGIN TUKI			3 877	3 906	3 936	3 966	3 997	19 683
TUOTOT YHTEENSÄ	10 205	10 355	14 335	14 469	14 605	14 742	14 880	73 031
Tuottojen kasvu-%		1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	
Materiaalit ja palvelut, Tukkuutori	3 847	3 885	5 369	5 423	5 477	5 532	5 587	27 389
Materiaalit ja palvelut, Leijona	592	871	1 528	1 544	1 559	1 575	1 591	7 797
Materiaalit ja palvelut	4 439	4 756	6 898	6 967	7 036	7 107	7 178	35 185
Henkilöstökulut, Tukkuutori	737	744	752	759	767	775	782	3 835
Henkilöstökulut, Leijona	386	406	410	414	419	423	427	2 093
Henkilöstökulut	1 123	1 151	1 162	1 174	1 185	1 197	1 209	5 928
Maanvuokrat, Tukkuutori	601	607	705	712	719	726	734	3 596
Maanvuokrat, Leijona	2 623	2 663	666	673	679	686	693	3 397
Vuokrat	3 224	3 270	1 371	1 385	1 398	1 412	1 427	6 993
Liiketoiminnan muut kulut, Tukkuutori	60	60	570	570	570	570	570	2 851
Liiketoiminnan muut kulut, Leijona	246	246	501	502	504	506	507	2 521
Liiketoiminnan muut kulut	305	306	1 071	1 073	1 074	1 076	1 077	5 371
Kulut yhteensä, Tukkuutori	5 245	5 297	7 397	7 465	7 533	7 603	7 673	37 670
Kulut yhteensä, Leijona	3 847	4 186	3 106	3 133	3 161	3 189	3 218	15 807
KULUT YHTEENSÄ	9 092	9 483	10 502	10 598	10 694	10 792	10 891	53 478
KÄYTTÖKATE	1 113	872	3 833	3 872	3 910	3 949	3 989	19 554
Poistot, Tukkuutori	71	72	2 265	2 288	2 311	2 334	2 357	11 556
Poistot, Leijona	36	36	1 568	1 584	1 599	1 615	1 632	7 998
LIIVEVOITTO	1 006	764	0	0	0	0	0	0
Rahoituskulut	0	0	0	0	0	0	0	0
Verot								
TILIKAUDEN TULOS	1 006	764	0	0	0	0	0	0

Tuloslaskelma

- Skenaariossa tarkastellaan vaihtoehtoa, jossa Helsingin Leijona Oy ja Tukkuutori toimivat samassa osakeyhtiössä siten, että yhtiö omistaa ulosvuokrattavat ja omaan toimintaansa tarvittavat tilat.
- Yhtiön toiminta alkaa yhdistetyssä muodossa vuoden 2021 alusta. Vuodet 2019-2020 on esitetty nykymuotoisen toiminnan osalta.
- Tässä skenaariossa yhtiö maksaa kaupungille vuokraa maapohjista.
- Rakennukset siirretään vuokraskenaariota 1 vastaavin arvoin; tällöin siirtoarvoksi tulee ilmoitettuja teknisiä nykyarvoja matalampi arvo.
 - Saadun aineiston ja käydyin keskustelun perusteella esim. kauppahallien teknisiin nykyarvoihin voi sisältyä elementtejä, jotka ovat kaupallisesta näkökulmasta haastavia ja täten maltillisemmat arvostukset voivat olla perusteltuja.
- Tuotoissa on esitetty lisämyynti-/tukitarve, jotta liikevoitto on nollassa. Yhtiön tehdessä poistojensa suuruisia investointeja tämä riittää pitämään yhtiön kassavirran tasaisena.
- Lisämyynti-/tukitarve on vuosille 2021-2025 kiinteistöveron 2,3 M€ verran suurempi kuin vuokraskenaariossa A1.
 - Kiinteistövero sisältyy liiketoiminnan muihin kuluihin.

Talouselaskelmat - Skenaario B1: Vuokramallia A1 vastaavat oletukset

Tase - Omistusmalli - Skenaario B1						
t€	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Rakennukset	52 468	52 468	52 468	52 468	52 468	52 468
Aineettomat hyödykkeet	181	181	181	181	181	181
Koneet ja kalusto	75	75	75	75	75	75
PYSYVÄT VASTAAVAT	52 723	52 723	52 723	52 723	52 723	52 723
Saamiset	814	1 329	1 342	1 356	1 369	1 383
Kassa	3 099	1 078	1 074	1 071	1 067	1 063
VASTAAVAA	56 636	55 130	55 140	55 149	55 159	55 169
Oma pääoma						
Osakepääoma	200	200	200	200	200	200
Muut rahastot	54 268	54 268	54 268	54 268	54 268	54 268
Edell. tk:n voitto (tappio)	-385	-360	-360	-360	-360	-360
Tiilikauden tulos	25	-	-	-	-	-
Oma pääoma yhteensä	54 108	54 108	54 108	54 108	54 108	54 108
Varaukset	50	50	50	50	50	50
Lyhytaikaiset velat	2 478	972	982	992	1 002	1 012
VASTATTAVAA	56 636	55 130	55 140	55 149	55 159	55 169

Kassavirta - Omistusmalli - Skenaario B1					
t€	2021	2022	2023	2024	2025
Tiilikauden tulos	-	-	-	-	-
Lisää: Poistot	3 833	3 872	3 910	3 949	3 989
Nettoinvestoinnit	-3 833	-3 872	-3 910	-3 949	-3 989
Käyttöpääoman muutos	-2 022	-4	-4	-4	-4
Kassavirta	-2 022	-4	-4	-4	-4

Tase ja kassavirta

- Ohessa on esitetty yhdistetty tase. Tukkutorin pääomituksen on oletettu osakepääoman ja muut rahastot –erän osalta tapahtuvan samoin kuin Helsingin Leijona Oy:n.
- Lisäksi siirretään rakennukset vuokraskenaariota A1 vastaavalla arvolla (vuokran poistoelementti x kuntoluokan mukainen poistoaika).
- Tukkutorin osalta ei oleteta siirrettävän käyttöpääomaerä (korottomat liikesaamiset ja -velat).
- Rakennusten arvossa on mukana myös aktivoitu varainsiirtovero, joka maksetaan ensimmäisen toimintavuoden aikana.
- Muuta käyttöomaisuutta on vuokraskenaarion tavoin oletettu Tukkutorille liikevaihdon suhteessa verrattuna Helsingin Leijona Oy:n tilinpäätöstietoihin.
- Investointien on oletettu olevan poistojen suuruiset.
- Kassavirtalaskelmasta nähdään, että yhtiöllä on välitön rahoitustarve varainsiirtoveron maksamiseen (tässä skenaariossa n. 2,0 M€).
- Tämän on laskelmassa oletettu tapahtuvan osana pääomitusta ja esitetty vuoden 2020 lopun tilanteessa (yhdistetyn yhtiön ns. alkava tase; kassa ja osa lyhytaikaisia velkoja, vuoden 2021 kassavirrassa käyttöpääoman muutos).

Talouselaskelmat - Skenaario B2: Vuokramallia A2 vastaavat oletukset

Yhdistetty yhtiö - Omistusmalli - Skenaario B2								
t€	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2021-2025
Liikevaihto, Tukkuutori	6 048	6 108	6 169	6 231	6 293	6 356	6 420	31 468
Liikevaihto, Leijona	4 157	4 247	4 289	4 332	4 376	4 419	4 463	21 880
ULKOISET TUOTOT	10 205	10 355	10 458	10 563	10 669	10 775	10 883	53 348
Lisämyynti-/tukitarve, Tukkuutori			5 500	5 544	5 589	5 634	5 680	27 947
Lisämyynti-/tukitarve, Leijona			1 385	1 393	1 402	1 411	1 419	7 010
KAUPUNGIN TUKI			6 884	6 937	6 991	7 045	7 099	34 956
TUOTOT YHTEENSÄ	10 205	10 355	17 343	17 500	17 659	17 820	17 982	88 305
Tuottojen kasvu-%		1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	
Materiaalit ja palvelut, Tukkuutori	3 847	3 885	5 369	5 423	5 477	5 532	5 587	27 389
Materiaalit ja palvelut, Leijona	592	871	1 528	1 544	1 559	1 575	1 591	7 797
Materiaalit ja palvelut	4 439	4 756	6 898	6 967	7 036	7 107	7 178	35 185
Henkilöstökulut, Tukkuutori	737	744	752	759	767	775	782	3 835
Henkilöstökulut, Leijona	386	406	410	414	419	423	427	2 093
Henkilöstökulut	1 123	1 151	1 162	1 174	1 185	1 197	1 209	5 928
Maanvuokrat, Tukkuutori	601	607	705	712	719	726	734	3 596
Maanvuokrat, Leijona	2 623	2 663	666	673	679	686	693	3 397
Vuokrat	3 224	3 270	1 371	1 385	1 398	1 412	1 427	6 993
Liiketoiminnan muut kulut, Tukkuutori	60	60	806	803	801	798	796	4 004
Liiketoiminnan muut kulut, Leijona	246	246	600	600	601	602	602	3 006
Liiketoiminnan muut kulut	305	306	1 406	1 404	1 402	1 400	1 398	7 010
Kulut yhteensä, Tukkuutori	5 245	5 297	7 632	7 698	7 764	7 831	7 899	38 824
Kulut yhteensä, Leijona	3 847	4 186	3 205	3 231	3 258	3 285	3 313	16 292
KULUT YHTEENSÄ	9 092	9 483	10 837	10 929	11 022	11 117	11 212	55 116
KÄYTTÖKATE	1 113	872	6 506	6 571	6 637	6 703	6 770	33 188
Poistot, Tukkuutori	71	72	4 037	4 077	4 118	4 159	4 201	20 591
Poistot, Leijona	36	36	2 470	2 494	2 519	2 544	2 570	12 597
LIIKEVOITTO	1 006	764	0	0	0	0	0	0
Rahoituskulut	0	0	0	0	0	0	0	0
Verot								
TILIKAUDEN TULOS	1 006	764	0	0	0	0	0	0

Tuloslaskelma

- Skenaariossa tarkastellaan vaihtoehtoa, jossa Helsingin Leijona Oy ja Tukkuutori toimivat samassa osakeyhtiössä siten, että yhtiö omistaa ulosvuokrattavat ja omaan toimintaansa tarvittavat tilat.
- Yhtiön toiminta alkaa yhdistetyssä muodossa vuoden 2021 alusta. Vuodet 2019-2020 on esitetty nykytuotoisen toiminnan osalta.
- Tässä skenaariossa yhtiö maksaa kaupungille vuokraa maapohjista.
- Rakennukset siirretään vuokraskenaariota A2 vastaavin teknisin nykyarvoihin.
- Tuotoissa on esitetty lisämyynti-/tukitarve, jotta liikevoitto on nollassa. Yhtiön tehdessä poistojensa suuria investointeja tämä riittää pitämään yhtiön kassavirran tasaisena.
- Lisämyynti-/tukitarve vuosille 2021-2025 on kiinteistöveron 3,9 M€ verran suurempi kuin vuokraskenaariossa A2.
 - Kiinteistövero sisältyy liiketoiminnan muihin kuluihin.

Talouselaskelmat - Skenaario B2: Vuokramallia A2 vastaavat oletukset

Tase - Omistusmalli - Skenaario B2						
t€	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Rakennukset	90 646	90 646	90 646	90 646	90 646	90 646
Aineettomat hyödykkeet	181	181	181	181	181	181
Koneet ja kalusto	75	75	75	75	75	75
PYSYVÄT VASTAAVAT	90 902	90 902	90 902	90 902	90 902	90 902
Saamiset	814	1 329	1 342	1 356	1 369	1 383
Kassa	4 568	1 078	1 074	1 071	1 067	1 063
VASTAAVAA	96 283	93 308	93 318	93 328	93 338	93 348
Oma pääoma						
Osakepääoma	200	200	200	200	200	200
Muut rahastot	92 446	92 446	92 446	92 446	92 446	92 446
Edell. tk:n voitto (tappio)	-385	-360	-360	-360	-360	-360
Tilikauden tulos	25	-	-	-	-	-
Oma pääoma yhteensä	92 286	92 286	92 286	92 286	92 286	92 286
Varaukset	50	50	50	50	50	50
Lyhytaikaiset velat	3 947	972	982	992	1 002	1 012
VASTATTAVAA	96 283	93 308	93 318	93 328	93 338	93 348

Kassavirta - Omistusmalli - Skenaario B2					
t€	2021	2022	2023	2024	2025
Tilikauden tulos	-	-	-	-	-
Lisää: Poistot	6 506	6 571	6 637	6 703	6 770
Nettoinvestoinnit	-6 506	-6 571	-6 637	-6 703	-6 770
Käyttöpääoman muutos	-3 490	-4	-4	-4	-4
Kassavirta	-3 490	-4	-4	-4	-4

Tase ja kassavirta

- Ohessa on esitetty yhdistetty tase. Tukkutorin pääomituksen on oletettu osakepääoman ja muut rahastot –erän osalta tapahtuvan samoin kuin Helsingin Leijona Oy:n.
- Lisäksi siirretään rakennukset vuokraskenaariota A2 vastaavalla teknisellä nykyarvolla.
- Tukkutorin osalta ei oleteta siirrettävän käyttöpääomaeriä (korottomat liikesaamiset ja -velat).
- Rakennusten arvossa on mukana myös aktivoitu varainsiirtovero, joka maksetaan ensimmäisen toimintavuoden aikana.
- Muuta käyttöomaisuutta on vuokraskenaarion tavoin oletettu Tukkutorille liikevaihdon suhteessa verrattuna Helsingin Leijona Oy:n tilinpäätöstiotoihin.
- Investointien on oletettu olevan poistojen suuruiset.
- Kassavirtalaskelmasta nähdään, että yhtiöllä on välitön rahoitustarve varainsiirtoveron maksamiseen (tässä skenaariossa noin 3,5 M€).
- Tämän on laskelmassa oletettu tapahtuvan osana pääomitusta ja esitetty vuoden 2020 lopun tilanteessa (yhdistetyn yhtiön ns. alkava tase; kassa ja osa lyhytaikaisia velkoja, vuoden 2021 kassavirrassa käyttöpääoman muutos).

Talouselaskelmat - Skenaario B3: Vuokramallia A3 vastaavat oletukset

Yhdistetty yhtiö - Omistusmalli - Skenaario B3								
t€	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2021-2025
Liikevaihto, Tukkuutori	6 048	6 108	6 169	6 231	6 293	6 356	6 420	31 468
Liikevaihto, Leijona	4 157	4 247	4 289	4 332	4 376	4 419	4 463	21 880
ULKOISET TUOTOT	10 205	10 355	10 458	10 563	10 669	10 775	10 883	53 348
Lisämyynti-/tukitarve, Tukkuutori			6 544	6 596	6 648	6 701	6 755	33 243
Lisämyynti-/tukitarve, Leijona			1 744	1 756	1 768	1 781	1 793	8 842
KAUPUNGIN TUKI			8 288	8 352	8 416	8 482	8 548	42 085
TUOTOT YHTEENSÄ	10 205	10 355	18 746	18 915	19 085	19 257	19 431	95 434
Tuottojen kasvu-%		1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	
Materiaalit ja palvelut, Tukkuutori	3 847	3 885	5 369	5 423	5 477	5 532	5 587	27 389
Materiaalit ja palvelut, Leijona	592	871	1 528	1 544	1 559	1 575	1 591	7 797
Materiaalit ja palvelut	4 439	4 756	6 898	6 967	7 036	7 107	7 178	35 185
Henkilöstökulut, Tukkuutori	737	744	752	759	767	775	782	3 835
Henkilöstökulut, Leijona	386	406	410	414	419	423	427	2 093
Henkilöstökulut	1 123	1 151	1 162	1 174	1 185	1 197	1 209	5 928
Maanvuokrat, Tukkuutori	601	607	705	712	719	726	734	3 596
Maanvuokrat, Leijona	2 623	2 663	666	673	679	686	693	3 397
Vuokrat	3 224	3 270	1 371	1 385	1 398	1 412	1 427	6 993
Liiketoiminnan muut kulut, Tukkuutori	60	60	956	952	948	944	940	4 738
Liiketoiminnan muut kulut, Leijona	246	246	600	600	601	602	602	3 006
Liiketoiminnan muut kulut	305	306	1 556	1 552	1 549	1 545	1 542	7 744
Kulut yhteensä, Tukkuutori	5 245	5 297	7 782	7 846	7 911	7 976	8 043	39 558
Kulut yhteensä, Leijona	3 847	4 186	3 205	3 231	3 258	3 285	3 313	16 292
KULUT YHTEENSÄ	9 092	9 483	10 986	11 077	11 169	11 262	11 356	55 850
KÄYTTÖKATE	1 113	872	7 760	7 838	7 916	7 995	8 075	39 583
Poistot, Tukkuutori	71	72	4 931	4 980	5 030	5 081	5 131	25 154
Poistot, Leijona	36	36	2 829	2 857	2 886	2 914	2 944	14 429
LIIKEVOITTO	1 006	764	0	0	0	0	0	0
Rahoituskulut	0	0	0	0	0	0	0	0
Verot								
TILIKAUDEN TULOS	1 006	764	0	0	0	0	0	0

Tuloslaskelma

- Skenaariossa tarkastellaan vaihtoehtoa, jossa Helsingin Leijona Oy ja Tukkuutori toimivat samassa osakeyhtiössä siten, että yhtiö omistaa ulosvuokrattavat ja omaan toimintaansa tarvittavat tilat.
- Yhtiön toiminta alkaa yhdistetyssä muodossa vuoden 2021 alusta. Vuodet 2019-2020 on esitetty nykytuotoisen toiminnan osalta.
- Tässä skenaariossa yhtiö maksaa kaupungille vuokraa maapohjista.
- Rakennukset siirretään vuokraskenaariota A3 vastaavin teknisin nykyarvoihin
- Tuotoissa on esitetty lisämyynti-/tukitarve, jotta liikevoitto on nollassa. Yhtiön tehdessä poistojensa suuria investointeja tämä riittää pitämään yhtiön kassavirran tasaisena.
- Lisämyynti-/tukitarve vuosille 2021-2025 on kiinteistöveron 4,6 M€ verran suurempi kuin vuokraskenaariossa A3.
 - Kiinteistövero sisältyy liiketoiminnan muihin kuluihin.

Talouselaskelmat - Skenaario B3: Vuokramallia A3 vastaavat oletukset

Tase - Omistusmalli - Skenaario B3						
t€	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Rakennukset	107 744	107 744	107 744	107 744	107 744	107 744
Aineettomat hyödykkeet	181	181	181	181	181	181
Koneet ja kalusto	75	75	75	75	75	75
PYSYVÄT VASTAAVAT	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000
Saamiset	814	1 329	1 342	1 356	1 369	1 383
Kassa	5 225	1 078	1 074	1 071	1 067	1 063
VASTAAVAA	114 039	110 406	110 416	110 426	110 436	110 446
Oma pääoma						
Osakepääoma	200	200	200	200	200	200
Muut rahastot	109 544	109 544	109 544	109 544	109 544	109 544
Edell. tk:n voitto (tappio)	-385	-360	-360	-360	-360	-360
Tilikauden tulos	25	-	-	-	-	-
Oma pääoma yhteensä	109 384	109 384	109 384	109 384	109 384	109 384
Varaukset	50	50	50	50	50	50
Lyhytaikaiset velat	4 604	972	982	992	1 002	1 012
VASTATTAVAA	114 039	110 406	110 416	110 426	110 436	110 446

Kassavirta - Omistusmalli - Skenaario B3					
t€	2021	2022	2023	2024	2025
Tilikauden tulos	-	-	-	-	-
Lisää: Poistot	7 760	7 838	7 916	7 995	8 075
Nettoinvestoinnit	-7 760	-7 838	-7 916	-7 995	-8 075
Käyttöpääoman muutos	-4 148	-4	-4	-4	-4
Kassavirta	-4 148	-4	-4	-4	-4

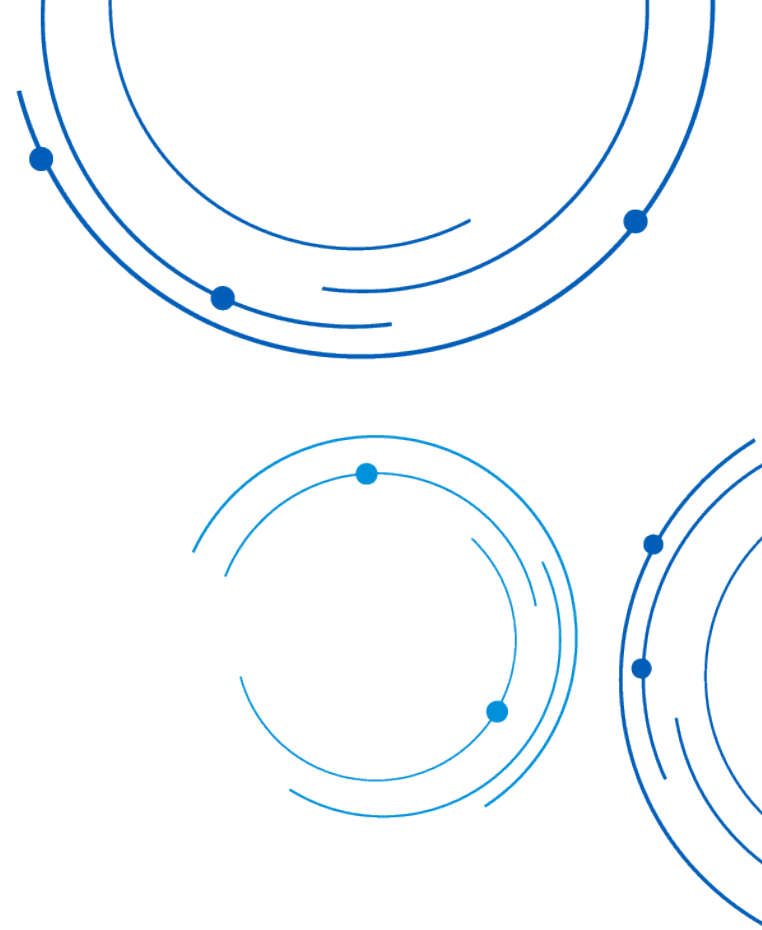
Tase ja kassavirta

- Ohessa on esitetty yhdistetty tase. Tukkutorin pääomituksen on oletettu osakepääoman ja muut rahastot –erän osalta tapahtuvan samoin kuin Helsingin Leijona Oy:n.
- Lisäksi siirretään rakennukset vuokraskenaariota A3 vastaavalla teknisellä nykyarvolla.
- Tukkutorin osalta ei oleteta siirrettävän käyttöpääomaerää (korottomat liikesaamiset ja -velat).
- Rakennusten arvossa on mukana myös aktivoitu varainsiirtovero, joka maksetaan ensimmäisen toimintavuoden aikana.
- Muuta käyttöomaisuutta on vuokraskenaarion tavoin oletettu Tukkutorille liikevaihdon suhteessa verrattuna Helsingin Leijona Oy:n tilinpäätöstietoihin.
- Investointien on oletettu olevan poistojen suuruiset.
- Kassavirtalaskelmasta nähdään, että yhtiöllä on välitön rahoitustarve varainsiirtoveron maksamiseen (tässä skenaariossa n. 4,1 M€).
- Tämän on laskelmassa oletettu tapahtuvan osana pääomitusta ja esitetty vuoden 2020 lopun tilanteessa (yhdistetyn yhtiön ns. alkava tase; kassa ja osa lyhytaikaisia velkoja, vuoden 2021 kassavirrassa käyttöpääoman muutos).



Verotuksellinen analyysi

Tulovero, arvonlisävero ja varainsiirtovero

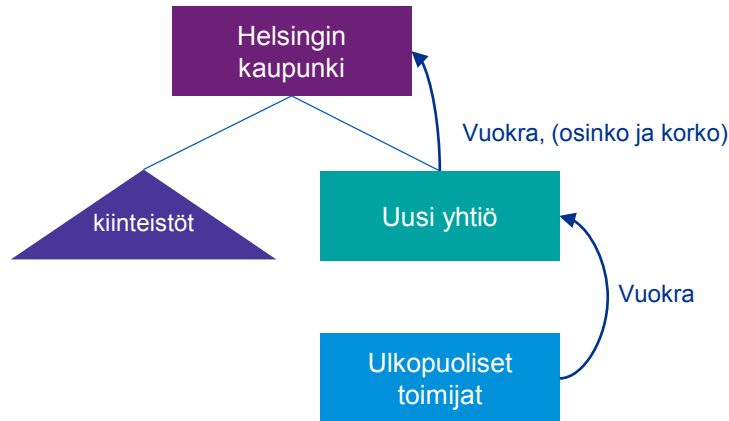


Vaihtoehto A - Toimiminen Helsingin kaupungin omistamissa tiloissa

Toimintamallin kuvaus

Tässä toimintamallissa Helsingin kaupunki omistaa kaikki Tukkutorin ja Helsingin Leijona Oy:n toiminnassa käytettävät kiinteistöt.

Uusi yhtiö vuokraa ulosvuokrattavat tilat Helsingin kaupungilta ja vuokraa tilat edelleen ulkopuolisille toimijoille.



Helsingin kaupungin tulot ja verovelvollisuus

Helsingin kaupunki saa uudelta yhtiöltä vuokratuloa, mahdollisesti osinkoa, mikäli yhtiö tuottaa voittoa ja mahdollisesti korkotuloa (ks. s. 37 kauppahintavelkaan liittyen; ei lähtökohtaisesti relevantti tarkastellussa järjestelyssä). Kaupunki ei kuitenkaan ole verovelvollinen näistä tuloista. Kunta maksaa veroa elinkeinotoiminnan tulosta ja muuhun kuin yleiseen tai yleishyödylliseen tarkoitukseen käytetyn kiinteistön tai sen osan tuottamasta tulosta. Kunnan ei tarvitse maksaa veroa omalla alueellaan harjoittamansa elinkeinotoiminnan tuottamasta tulosta eikä omalla alueellaan sijaitsevan kiinteistön tuottamasta tulosta.

Uuden yhtiön veronalaiset tulot ja vähennyskelpoiset menot

Uuden yhtiön saama vuokratulo ulkopuolisilta toimijoilta on yhtiön veronalaista tuloa. Vuokran on oltava markkinaehtoinen.

Kiinteistöjen vuokramaksut ja tilojen ylläpito- ja peruskorjauskustannukset, siltä osin kuin uusi yhtiö vastaa niistä, ovat uuden yhtiön verotuksessa vähennyskelpoisia menoja. Vuokran on oltava markkinaehtoinen, yhtiön verotettavaa tuloa ei esimerkiksi voida keinotekoisesti pienentää liian suurilla vuokratuluilla.

Mikäli Tukkutorin toiminta siirretään yhtiölle kaupalla ja kauppahinta jää velaksi, on korkokulu verotuksessa vähennyskelpoinen.

Vuokratulo on 1.1.2020 lähtien tulolähdejaon poistamisen myötä uuden yhtiön elinkeinotulolähteen tuloa, jota vastaan voidaan vähentää muita elinkeinotoiminnan menoja ja menetyksiä.

Toiminnan siirtäminen ja varainsiirtovero

Vuokraustoiminnan siirtämistä on käsitelty tarkemmin sivulta 36 eteenpäin. Tässä mallissa toiminnan siirtämiseen ei lähtökohtaisesti kohdistu varainsiirtoverokustannuksia.

Kiinteistövero

Tässä mallissa uusi/yhdistetty yhtiö ei maksa kiinteistöveroa.

Kirjanpito

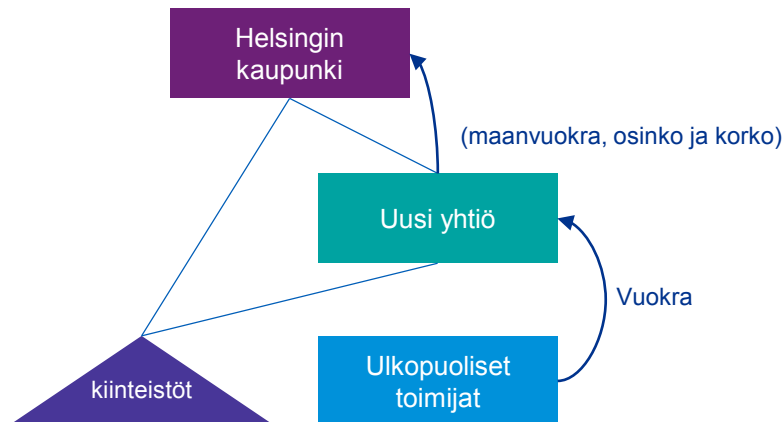
Kiinteistöön liittyvät kulut, vuokramenot ja mahdolliset korkomenot kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi ja vuokratuotto tuloksi.

Vaihtoehto B - Toimiminen uuden yhtiön omistamissa tiloissa

Toimintamallin kuvaus

Tässä toimintamallissa uusi yhtiö omistaa kaikki Tukkutorin ja Helsingin Leijona Oy:n ulosvuokrattavat rakennukset tai niiden osat ja se vuokraa maa-alueen Helsingin kaupungilta. Vaihtoehtoisesti se voi omistaa myös kiinteistöt maapohjineen. Uusi yhtiö vuokraa nämä tilat ulkopuolisille toimijoille.

Helsingin kaupunki omistaa kaikki kiinteistöt siltä osin kuin ne ovat kaupungin käytössä.



Helsingin kaupungin tulot ja verovelvollisuus

Vastaavasti kuin vaihtoehdossa A, Helsingin kaupunki ei ole verovelvollinen tässä mallissa saamistaan tuloista.

Uuden yhtiön veronalaiset tulot ja vähennyskelpoiset menot

Uuden yhtiön saama vuokratulo ulkopuolisilta toimijoilta on yhtiön veronalaista tuloa. Vuokran on oltava markkinaehtoinen.

Maapohjan vuokramaksu ja tilojen ylläpito- ja peruskorjauskustannukset, siltä osin kuin uusi yhtiö vastaa niistä, ovat uuden yhtiön verotuksessa vähennyskelpoisia menoja.

Kiinteistövero on uuden yhtiön verotuksessa vähennyskelpoista menoa.

Mikäli Tukkutorin toiminta kiinteistöineen siirretään yhtiölle kaupalla ja kauppahinta jää velaksi, on korkokulu verotuksessa vähennyskelpoinen.

Vuokratulo on 1.1.2020 lähtien tulolähdejaon poistamisen myötä uuden yhtiön elinkeinotulolähteen tuloa.

Vaihtoehto B – Toimiminen uuden yhtiön omistamissa tiloissa

Toiminnan siirtäminen ja varainsiirtovero

Koska tässä mallissa uudelle yhtiölle siirretään ulkopuolisessa vuokrauskäytössä olevat rakennukset tai vaihtoehtoisesti koko kiinteistöt. Uuden yhtiön maksettava siirrossa varainsiirtoveroa. Varainsiirtoveroa on käsitelty tarkemmin sivulta 36 eteenpäin.

Kiinteistövero

Vaikka Helsingin kaupunki on vapautettu kiinteistöverosta omalla alueellaan, ei tämä vapautus koske sen omistamia yhtiöitä. Siksi tässä mallissa Helsingin Leijona Oy / uusi yhtiö maksaa kiinteistövero.

Helsingin yleinen kiinteistöveroprosentti on 0,93 vuonna 2020.

Kiinteistöverolain pääperiaatteen mukaan verovelvollinen on se, joka omistaa kiinteistön kalenterivuoden alkaessa; tämä on hyvä huomioida luovutuksen yhteydessä.

Kuluvan vuoden kiinteistöverotuksessa kiinteistön arvona pidetään varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain 5 luvun ja sen nojalla annettujen säännösten ja päätösten mukaisesti laskettua edeltävän kalenterivuoden arvoa.

Kaupungin omistamat vuokratontit eivät sen sijaan kuulu kiinteistöverotuksen piiriin. Mikäli uudelle yhtiölle siirretään ainoastaan osa rakennuksista, ei sille aiheudu kiinteistöveroseuraamuksia maapohjan osalta. Yhtiö on kuitenkin verovelvollinen rakennuksien osalta.

Kirjanpito

Rakennukset kirjataan uuden yhtiön taseeseen.

Uusi yhtiö tekee rakennuksiin liittyvät vuotuiset suunnitelman mukaiset poistot.

Kiinteistön maapohjan mahdollista hankintamenoa ei voi vähentää poistoina.

Kiinteistöön liittyvät kulut, vuokramenot, kiinteistövero ja mahdollinen korkomaksu kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi ja vuokratuotto tuloksi.

Yleistä arvonlisäverotuksesta

Kiinteistöjen vuokraukseen liittyvät säännökset

Pitkäaikainen tilojen vuokraus on verotonta liiketoimintaa arvonlisäverolain (AVL) 27 §:n nojalla, mutta toiminnasta on mahdollisuus hakeutua alv-velvolliseksi AVL 30 §:n nojalla. Pääsääntöisesti vuokrauksen verollisuus edellyttää sitä, että vuokralainen käyttää tilaa vähintään osittain arvonlisäveron vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaan toimintaan.

Lyhytaikainen ja tilapäisluonteinen tilojen käyttöoikeuden luovuttaminen, esim. toripaikkojen luovutus tapahtumien yhteydessä, puolestaan on suoraan arvonlisäverollista arvonlisäverolain nojalla, eli ilman vuokralaisen alv-asemaan liittyvää edellytystä (AVL 29 § 1 momentti 4 kohta).

Vain arvonlisäverollisena tapahtuva tilojen luovuttaminen oikeuttaa toiminnan harjoittajan arvonlisäveron vähennyksiin toimintaan kohdistuvista kustannuksista (AVL 102 §). Verottomassa vuokraustoiminnassa hankintoihin sisältyvä arvonlisävero jää toiminnan harjoittajan kustannukseksi (ja on käytännössä hinnoiteltava vastaavasti osaksi vuokralaisen maksamaa vuokraa).

Loppukäyttäjältä perittävä veroton vuokra vaikuttaa arvonlisäverotuksessa siten, että käytännössä tähän tilaan liittyvät kustannukset ovat alv-vähennykseen tai -palautukseen oikeuttamattomia kaikkien tilan luovutusketjuun osallistuvien toimijoiden osalta, aina kiinteistön omistajaan asti.

Kuntia koskevat säännökset

Arvonlisäverotuksessa kunnat (ml. kaupungit ja kuntayhtymät) ovat verovelvollisia AVL 1 §:n mukaisesta toiminnasta eli liiketoiminnan muodossa tapahtuvasta myynnistä (AVL 6 §).

Kunnille on säädetty erityinen oikeus arvonlisäveron kuntapalautukseen sellaisista arvonlisäverollisista hankinnoista, joista niillä ei ole arvonlisäveron vähennysoikeutta (AVL 130 §). Kuntapalautusoikeuteen liittyy muutamia em. lainkohdassa erikseen mainittuja rajoituksia ja näistä käytännössä merkittävin kohdistuu arvonlisäverottomaan kiinteistön vuokraukseen.

→ Kiinteistöjen vuokraustoiminnan arvonlisäverotuksessa ei näin ollen käytännössä muodostu eroa sen suhteen, onko toiminnan harjoittajana kunta vai joku muu toimija kuten kunnan omistama osakeyhtiö, yksityisesti omistettu osakeyhtiö tai muu toiminnan harjoittaja.

Kunnan hallintokuntien/toimialojen/liikelaitosten välinen sisäinen vuokraus on kunnan sisäisenä toimintana arvonlisäverotonta eikä rajoita kunnan oikeutta arvonlisäveron kuntapalautukseen tai alv-vähennykseen kiinteistömenoista (kiinteistömenojen alv-kohtelun kannalta ratkaisevaa on tilojen tosiasiallinen loppukäyttö).

Kiinteistön myynti tai muu luovutus

Kiinteistön myynti on verotonta (AVL 27 §). Kiinteistön myyntiin liittyvien kustannusten vähennysoikeutta on käytännössä tarkasteltava tapauskohtaisesti, jos luovutettavaa kiinteistöä on käytetty arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavassa käytössä. Kuntien ns. kuntapalautusoikeutta ei ole kuitenkaan rajoitettu kiinteistön myyntiin liittyvien hankintojen osalta.

Jos kiinteistön luovutuksen yhteydessä luovutetaan myös arvonlisäverolain tarkoittamaa irtainta omaisuutta, arvonlisäveron vähennykseen tai palautukseen oikeuttavasta käytöstä luovutettavan irtaimiston osalta luovuttajalle aiheutuu velvollisuus suorittaa arvonlisävero.

Jos uudisrakennus tai perusparannettu kiinteistö luovutetaan ennen sen käyttöönottoa, luovutukseen sovelletaan AVL 33 §:n mukaista oman käytön verotusta, mikä merkitsee, että luovuttajan on suoritettava 24 % verokannan mukainen arvonlisävero kertyneiden rakentamisen kustannusten perusteella.

Arvonlisäverolain 103 §:n mukaan luovutuksensaajalla on oikeus saada hyväkseen tämä luovuttajan suoritettavaksi tuleva oman käytön vero kiinteistön tulevan käyttötarkoituksen mukaisesti (arvonlisäveron vähennys tai kuntapalautus). Vähennys tai palautus edellyttää luovuttajan luovutuksensaajalle antamaa AVL 209 h §:n mukaista selvitystä luovuttajan suorittamasta verosta.

Jos kiinteistön luovutus tapahtuu arvonlisäverolain 19 a §:ssä tarkoitetun liikkeen tai sen osan luovutuksen yhteydessä, luovutusta ei pidetä myyntinä. Tällöin AVL 33 §:n mukainen oman käytön vero keskeneräisistä kiinteistöinvestoinneista ei realisoitu luovuttajan maksettavaksi, eikä luovuttaja myöskään ole velvollinen suorittamaan arvonlisävero luovutuksen yhteydessä siirtyvästä irtaimesta omaisuudesta tai palveluista (esim. liikearvo).

Yleistä arvonlisäverotuksesta ja saadut taustatiedot

Arvonlisäverolain 19 a §:n mukaisesta liikkeen tai sen osan luovutuksesta on kyse, kun luovutuksen kohteena on sellainen varallisuuskokonaisuus, jolla on mahdollista ryhtyä itsenäisesti harjoittamaan liiketoimintaa, ja kun luovutuksensaaja ryhtyy käyttämään tätä omaisuutta arvonlisäveron vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaan käyttöön (huom. myös luovutuksensaajan 209 j §:n mukainen selvitys tähän liittyen).

Kiinteistöinvestoinnit ja niihin liittyvä vähennysten tarkistusmenettely

Kiinteistön uudisrakentamiseen ja perusparantamiseen (ts. kiinteistöinvestointeihin) liittyy erityinen arvonlisäverovähennyksen tarkistusoikeus- ja velvollisuus (AVL 11 luku). Investoinnin käyttöönoton jälkeen tapahtuvista muutoksista kiinteistön käytössä voi siten seurata joko velvollisuus aiemmin tehtyjen vähennysten (osittaiseen) takaisinmaksuun valtiolle tai oikeus alun perin vähentämättä jääneen arvonlisäveron (osittaiseen) vähentämiseen myöhemmässä vaiheessa.

Tarkistuskausi eli aika, jonka kuluessa muutoksia kiinteistön käyttötarkoituksessa on seurattava, ja oikeus tai velvollisuus tarkistamiseen voi muodostua, on 10 vuotta kiinteistöinvestoinnin valmistumisvuoden alusta laskettuna.

Tarkistuskauden aikana tapahtuvissa kiinteistöjen luovutuksissa luovuttajan oikeus ja velvollisuus tarkistaa kiinteistöinvestointiin sisältyvän arvonlisäveron vähennystä (ns. tarkistusvastuu) siirtyvät lähtökohtaisesti luovutuksensaajalle, kun i) luovuttaja on elinkeinonharjoittaja tai kunta ja ii) luovutuksensaaja on elinkeinonharjoittaja, kunta tai valtio.

Kun kiinteistöinvestoinnin tarkistusvastuu siirtyy kiinteistön tai kiinteistöjen luovutuksen yhteydessä, on luovuttaja velvollinen antamaan luovutuksensaajalle selvityksen luovutettaviin kiinteistöihin kohdistuneista investoinneista ja niihin soveltamistaan alv-käsittelyistä (ks. AVL 209 k § ja erityisesti 209 l § selvityksen sisällöstä).

Luovutuksensaajan ollessa elinkeinonharjoittaja on tämän puolestaan annettava AVL 209 m §:n mukaisesti luovuttajalle selvitys siitä, että se hankkii kiinteistön liiketoimintansa käyttöön.

Jotta kiinteistöjen luovutuksessa edellä mainittujen toimijoiden välillä ei realisoituisi arvonlisäveroa maksettavaksi jo valmistuneista ja käyttöönotetuista kiinteistöinvestoinneista, luovutuksensaajan on oltava merkittynä luovutuksen ajankohtana alv-velvollisten rekisteriin sekä annettava AVL 209 m §:n mukainen selvitys siitä, että se hankkii kiinteistön/kiinteistöt liiketoimintaa varten.

Luovutuksensaaja vastaa kiinteistön luovutuksen jälkeisenä aikana tapahtuvien käyttötarkoituksen muutosten vaikutuksista kiinteistöinvestoinnin arvonlisäverovähennyksiin.

Saadut taustatiedot

Saatujen tietojen mukaan Tukutorin harjoittama toiminta on tällä hetkellä Helsingin kaupungin harjoittamana (toimintaa harjoitetaan siis kaupungin y-tunnuksen alla) 95,14 prosentin osuudelta arvonlisäverollista ja 4,86 prosentin osuudelta arvonlisäverotonta.

Tukutorin toiminnassa käytettäviin kiinteistöihin on tehty perusparannuksia ja uudisrakentamista, jotka ovat valmistuneet 1.1.2011 tai sen jälkeen, joten toiminnan kiinteistöihin liittyy arvonlisäverovähennysten tarkistusvastuuta. Saatujen tietojen mukaan näiden investointien osalta arvonlisäveroa on vähennetty n. 2,7 MEUR. Kaikkien vuonna 2011 tai sen jälkeen valmistuneiden kiinteistöinvestointien osalta arvonlisävero on vähennetty 100-prosenttisesti. Tarkistusvastuun määrä alenee lineaarisesti tarkistuskauden aikana ajan kulumisen myötä, ja näistä investoinneista jäljellä olevan arvonlisäverovähennysten tarkistusvastuun määrä on ollut n. 1,5 MEUR per 31.12.2019.

Saatujen taustatietojen mukaan valmistuneiden kiinteistöinvestointien ohella Tukutorin toimintaan liittyen on kesken merkittävä Hakaniemen kauppahallin perusparannushanke (arvio yli 12 MEUR).

Helsingin Leijona Oy harjoittaa saadun selvityksen mukaan yksinomaan arvonlisäverollista toimintaa.

Toimintaan liittyvistä alv-käsittelyistä jatkossa

Vaihtoehto A, kiinteistöjen omistus Helsingin kaupungilla ja vuokraustoimintaa harjoittaa uusi yhtiö

Kiinteistön vuokraukseen sovelletaan arvonlisäverotuksessa käytännössä samoja periaatteita uuden yhtiön harjoittamana kuin toimintaan on sovellettu Helsingin kaupungin y-tunnuksen alla harjoitettuna (Tukkutori-kokonaisuutena) ja Helsingin Leijona Oy:n harjoittamana.

Uuden yhtiön on rekisteröidyttävä sekä liiketoiminnasta että kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Pitkäaikaisen vuokrauksen osalta vuokralaisen tiloissa harjoittaman toiminnan luonne määrittää sen, että voiko uusi yhtiö arvonlisäverolain 30 §:n nojalla periä arvonlisäverollista vuokraa vai ei.

Käytännössä aina silloin kun vuokralaisen toiminta mahdollistaa verollisen vuokrauksen, uuden yhtiön on syytä sopia vuokralaisen kanssa arvonlisäverollisesta vuokrauksesta.

Jos Tukkutorin kokonaisuuteen liittyvää toimintaa harjoitetaan jatkossa siten, että Helsingin kaupunki vuokraa tilat uudelle yhtiölle tämän vuokraustoiminnassa käytettäväksi, Helsingin kaupungin on olennaisen tärkeää veloittaa arvonlisäverollista vuokraa niiden tilojen osalta, joita uusi yhtiö vuokraa loppukäyttäjille arvonlisäverollisena. Olettaen, että Helsingin kaupunki ja Helsingin Leijona Oy ovat jo hakeutuneet arvonlisäverolain mahdollistamassa laajuudessa kaikista mahdollisista nyt puheena olevista verolliseen vuokraukseen oikeuttavista tiloista alv-velvolliseksi, myös uusi yhtiö voi hakeutua näistä tiloista alv-velvolliseksi ulkoisten vuokralaisten pysyessä muuttumattomina.

Vain tällä tavoin varmistutaan siitä, että kiinteistöt pysyvät mahdollisimman laajasti arvonlisäverollisessa ja arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavassa käytössä myös Helsingin kaupungin eli kiinteistöinvestoinnin suorittaneen kiinteistönomistajan näkökulmasta. Näin voidaan välttää, tai ainakin minimoida, myös kiinteistöinvestointien vähennysten tarkistusvastuista Helsingin kaupungille mahdollisesti aiheutuvilta negatiivisilta taloudellisilta vaikutuksilta.

Toiminnan harjoittaminen uuden yhtiön nimissä voi vaikuttaa arvonlisäverottomana vuokrattuihin tiloihin liittyen (mahdollisesti) nykyisin suoritettavaan kiinteistöhallintapalvelujen oman käytön arvonlisäveroon, jos uuden yhtiön osalta AVL 32 §:ssä tarkoitettu 50 000 euron palkkakustannusraja jäisi ylittymättä. Toiminnan siirron jälkeen saatava mahdollinen vuotuinen arvonlisäverosäästö olisi tältä osin kuitenkin vähäinen (teoriassa enintään 12 000 euroa; käytännössä luultavasti selvästi vähemmän).

Vaihtoehto B, rakennusten omistus vuokraustoimintaa harjoittavalla uudella yhtiöllä

Kiinteistön vuokraustoimintaan sovelletaan arvonlisäverotuksessa käytännössä samoja periaatteita Helsingin uuden yhtiön harjoittamana kuin toimintaan on sovellettu Helsingin kaupungin ja Helsingin Leijona Oy:n harjoittamana.

Vuokralaisen tiloissa harjoittama toiminta pitkälti määrittää vuokrauksen verollisuuden ja siten toimintaan liittyvän arvonlisäveron vähennysoikeuden laajuuden. Yhtiön on syytä hyödyntää vuokrauksessaan AVL 30 §:n mukaista hakeutumista mahdollisimman laajasti.

Helsingin kaupungin omistusaikana suoritettujen kiinteistöinvestointien tarkistusvastuu on jatkossa uudella yhtiöllä, ja yhtiö on velvollinen suorittamaan kiinteistöinvestointeihin liittyvien vähennysten tarkistuksia, jos kiinteistöjen arvonlisäverollisuusaste alenee.

Uuden yhtiön velvollisuus suorittaa kiinteistöhallintapalvelujen oman käytön arvonlisäveroa on selvitettävä tarkemmin eri laskelmin. Mahdollinen arvonlisäverosäästö nykyiseen verrattuna voi vuositasona olla teoriassa enimmillään 12 000 euroa (käytännössä luultavasti selvästi vähemmän).

Maapohjan pitkäkestoinen vuokraus on lähtökohtaisesti arvonlisäverotonta. Helsingin kaupungin ja uuden yhtiön välisen maapohjan vuokrauksen osalta on syytä arvioida erikseen, olisiko Helsingin kaupungin tarkoituksenmukaista käsitellä toimintaa verollisena AVL 30 §:n mukaisen hakeutumisen alla (jos kaupungille syntyisi verollisia menoja maanvuokraukseen liittyen, kaupungilla ei olisi niistä arvonlisäveron vähennys- tai kuntapalautusoikeutta ilman verolliseksi hakeutumista).

Toiminnan siirtäminen - Kohteen myynti

Järjestelyn kuvaus

Tukkutorin alueen toiminta voidaan siirtää uudelle yhtiölle tai Helsingin Leijona Oy:lle kaupalla. Kauppahinnan on oltava markkinaehtoinen.

Kaupan kohteena voi olla vain Tukkutorin harjoittama toiminta ilman kiinteistöjä tai rakennuksia. Tätä toimintaa pidetään aineettomana omaisuutena, joka tulee hinnoitella.

Vaihtoehtoisesti kaupan kohteena voi olla Tukkutorin toiminta ja siihen liittyvät rakennukset, jolloin kauppahinnassa tulee huomioida rakennusten arvo.

Järjestelyn tulovero- ja varainsiirtoverovaikutukset

Kaupungin ei tarvitse maksaa luovutusvoittoveroa.

Varainsiirtoverolain 1 §:n mukaan kiinteistön luovutuksesta on suoritettava varainsiirtoveroa. Varainsiirtovero kiinteistön luovutuksessa on 4 prosenttia ja se maksetaan lähtökohtaisesti kauppahinnasta, vaikka omaisuuden käypä arvo katsottaisiin sovittua kauppahintaa korkeammaksi.

Mikäli järjestelyssä luovutetaan ainoastaan aineetonta omaisuutta eli Tukkutorin toiminta ilman rakennuksia, ei järjestelystä aiheudu varainsiirtoveroseuraamuksia vastaanottavalle yhtiölle.

Mikäli järjestelyssä luovutetaan toiminnan ohella rakennukset, tulee tilojen osalta maksaa varainsiirtoveroa 4 prosenttia kauppahinnasta.

Mikäli kauppahinta olisi alihintainen, katsottaisiin luovutetun kiinteistön käyvän arvon ja alihinnan erotus pääomansijoitukseksi ostavaan yhtiöön, josta on myös suoritettava varainsiirtoveroa.

Järjestelyn arvonlisäverovaikutukset

Arvonlisäverotuksessa kiinteistön myynti on vapautettu verosta (AVL 27 §). Kiinteistön myynnin yhteydessä on huomioitava kiinteistöinvestointien arvonlisäverovähennykseen liittyvän tarkistusvastuun siirtyminen ja siihen liittyvien muodollisuuksien täyttäminen (ks. tarkemmin sivu 34).

Siltä osin kuin kauppahinta muodostuu verollisen toiminnan liikearvosta tai irtaimistosta taikka keskeneräisistä/käyttöönottamattomista kiinteistöinvestoinneista, kauppahinta on periaatteessa arvonlisäveron alaista (ks. sivu 33 eteenpäin). Verottoman toiminnan käytössä olleen irtaimiston (tai liikearvon) osuus olisi kuitenkin arvonlisäveroton AVL 61 §:n nojalla. Mahdollisesti Helsingin kaupungin suoritettavaksi tuleva arvonlisävero olisi kuitenkin vähennyskelpoinen ostavalle yhtiölle.

Jos kiinteistöt siirtyvät järjestelyssä, näkemyksemme mukaan verollisen toiminnan luovutuksen osuus katsotaan AVL 19 a §:n mukaisen liikkeen luovutukseksi, eikä luovutettavan irtaimiston ja liikearvon osalta tai keskeneräisten kiinteistöinvestointien osaltakaan aiheudu arvonlisäveron suoritusvelvollisuutta Helsingin kaupungille.

Jos kiinteistöt eivät siirry järjestelyssä, ja jos siirtohintana olisi merkittävä, suosittelemme, että Helsingin kaupunki harkitsisi kirjallisen ennakkokannanoton hakemista (ennakkoratkaisu tai kirjallinen ohjaus) Verohallinnolta AVL 19 a §:n soveltumisesta kauppahintaan.

Toiminnan siirtäminen - Kohteen myynti

Muita huomioitavia seikkoja

Tämä vaihtoehto on tässä muistiossa esitetyistä vaihtoehtoista nopein toteuttaa. Kauppa ja siihen liittyvä dokumentaatio on mahdollista laatia hyvinkin nopeasti, noin kahden viikon kuluessa. Nopean aikataulun edellytyksenä on, etteivät erinäiset lisäselvittelyt vaadi enempää aikaa (esim. toimintaan liittyvät sopimukset ja kokonaisuuden hahmottaminen).

Tässä vaihtoehdossa ostavan yhtiön tulee lähtökohtaisesti maksaa kauppahinta Helsingin kaupungille. Kauppahinta voidaan jättää velaksi, jolloin yhtiön tulee maksaa kaupungille markkinaehtoista korkoa. Tällä tavoin on mahdollista pienentää yhtiön verotettavaa tulosta.

Toiminnan siirtäminen - Kohteen sijoittaminen apporttina

Järjestelyn kuvaus

Helsingin kaupunki voi sijoittaa Tukutorin toiminnan ja ulosvuokrattavat tilat Helsingin Leijona Oy:öön tai uuteen yhtiöön apporttina. Teknisesti kyse on osakeannista, jossa Helsingin kaupunki maksaa osakkeiden merkintähinnan apporttiomaisuudella. Apporttisijoituksesta ei aiheudu tuloveroseuraamuksia.

Apporttisijoitus voidaan toteuttaa joko:

- a) siten, että Helsingin Leijona Oy tai uusi yhtiö tekee päätöksen apporttiehtoisesta osakeannista, jossa osakkeiden merkintähinta maksetaan apporttiomaisuudella,
- b) vastikkeettomalla sijoituksella Helsingin Leijona Oy:n tai uuden yhtiön oman pääoman rahastoon tai,
- c) uuden yhtiön perustamisvaiheessa, jossa osakkeiden merkintähinta maksetaan apporttiomaisuudella.

Järjestelyä varten tarvitaan selvitys, jossa yksilöidään apporttiomaisuus ja sillä suoritettava maksu sekä mainitaan omaisuuden arvostamiseen vaikuttavat seikat ja arvostamisen menetelmät. Lisäksi tarvitaan tilintarkastajan antama lausunto apporttiselvityksestä ja siitä, oliko omaisuudella vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle.

Käytännössä edellä mainittu tarkoittaa sitä, että apporttiomaisuus arvostetaan käypään arvoon.

Järjestelyn varainsiirtoverovaikutukset

Apporttisijoitusta pidetään varainsiirtoverolain alaisena luovutuksena. Mikäli järjestelyssä luovutetaan ainoastaan Tukutorin toiminta ilman tiloja, ei järjestelystä aiheudu varainsiirtoveroseuraamuksia vastaanottavalle yhtiölle.

Mikäli järjestelyssä luovutetaan toiminnan ohella ulosvuokrattavat tilat, tulee tilojen osalta maksaa varainsiirtoveroa 4 prosenttia kauppahinnasta.

Varainsiirtovero lasketaan luovutetun omaisuuden käyvästä arvosta luovutushetkellä. Rakennuksien ja niiden maapohjan käypä arvo on mitä todennäköisimmin korkeampi kuin niiden kirjanpitoarvo.

Järjestelyn arvonlisäverovaikutukset

Arvonlisäverotuksessa apporttina tapahtuva tavaroiden ja palvelujen luovuttaminen rinnastetaan luovuttajan eli Helsingin kaupungin näkökulmasta vastikkeelliseen myyntiin. Vastaanottavan yhtiön näkökulmasta apportti ei muodosta arvonlisäverotuksen soveltamisalaan kuuluvaa liiketoimea, eikä siten itsessään aiheuta sille alv-seuraamuksia.

Apportin vaikutukset arvonlisäverotuksessa vastaavat siten käytännössä, mitä edellä on esitetty myyntiä koskevan vaihtoehdon kohdalla (ks. sivu 36). Jos AVL 19a §:n mukaiset verosta vapautetun liiketoiminnan luovutuksen edellytykset eivät täyty, osapuolten on lisäksi ratkaistava, kuinka apportista suoritettavan arvonlisäveron osuus rahoitetaan.

Mikäli järjestely päädyttäisiin toteuttamaan vastikkeettomana sijoituksena vastaanottavan yhtiön oman pääoman rahastoon, ja siirron kohteena olisi myös muuta arvonlisäverotuksessa tavarana pidettävää omaisuutta kuin kiinteistöjä, arvonlisäveroseuraamukset olisi arvioitava tarkemmin. Ennakkokannanoton hakemista Verohallinnolta olisi harkittava, jos tällaisen omaisuuden arvo olisi merkittävä.

Muita huomioitavia seikkoja

Tässä vaihtoehdossa vastaanottavalle yhtiölle ei synny kauppahintavelkaa Helsingin kaupungille kuten kauppavaihtoehdossa. Järjestely ei siten vaadi erillistä rahoitusta eikä toisaalta kauppahintaa voida jättää velaksi.

Tässä vaihtoehdossa tulee määrittää yhtiölle siirrettävän omaisuuden käypä arvo ja tilintarkastajan tulee lausua tästä arvosta.

Järjestely voidaan toteuttaa nopealla aikataululla. Riippuen PRH:n käsittelyajoista järjestelyyn menee noin 1-2 kuukautta.

Toiminnan siirtäminen - Veroneutraali liiketoimintasiirto

Järjestelyn kuvaus

Helsingin kaupunki voi luovuttaa Tukutorin toiminnan ja rakennukset uudelle perustettavalle yhtiölle mahdollisesti veroneutraalilla liiketoimintasiirrolla elinkeinoverolain edellytysten täytyessä. Järjestelyn varainsiirtoverottomuus on kuitenkin nähdäksemme epätodennäköistä.

Mikäli EVL 52 d §:n edellytykset täyttyvät, on liiketoimintasiirto veroneutraali. EVL 52 d §:n mukaan liiketoimintasiirrolla tarkoitetaan järjestelyä, jossa osakeyhtiö luovuttaa joko kaikki tai yhteen tai useampaan liiketoimintakokonaisuuteensa kohdistuvat varat, velat ja varaukset siirtyvää toimintaa jatkavalle osakeyhtiölle saaden vastikkeeksi vastaanottavan yhtiön osakkeita.

Yhtiöoikeudellisesti järjestelyssä on kyse vastaavasta apporttietoisesta osakkeiden merkinnästä kuin apporttisijoitusvaihtoehdossa, kun liiketoiminnan siirtävä yhteisö maksaa merkitsemänsä osakkeet liiketoimintakokonaisuudella (apporttiomaisuus). Liiketoimintasiirrossa on kuitenkin aina kyse osakeannista. Lisäksi liiketoimintasiirto on mahdollista toteuttaa ilman varainsiirtoveroseuraamuksia. Myöskään liiketoimintasiirrosta ei aiheudu tuloveroseuraamuksia.

Järjestelyä varten on laadittava apporttiselvitys ja lisäksi tarvitaan tilintarkastajan lausunto apporttiselvityksestä ja arvostuksesta, kuten apporttisijoitusvaihtoehdossa. Apporttiomaisuus arvostetaan selvityksessä käypään arvoon, mutta järjestelyssä noudatetaan verotuksen ja tavallisesti myös kirjanpidon osalta ns. tasejatkuvuuden periaatetta ts. kirjanpitoarvoja.

Järjestelyn varainsiirtoverovaikutukset

Apporttisijoitusta pidetään varainsiirtoverolain alaisena luovutuksena. Veroneutraalin liiketoimintasiirron yhteydessä Verohallinto kuitenkin palauttaa veron hakemuksesta tai vapautusta voidaan hakea jo ennen varainsiirtoveron maksamista, mikäli EVL 52 d §:n edellytykset veroneutraalille liiketoimintasiirrolle täyttyvät.

Mikäli elinkeinoverolain edellytykset eivät täyty tulee siirtyvän omaisuuden käyvästä arvosta maksaa varainsiirtovero apporttisijoitusvaihtoehdon mukaisesti.

Edellytyksenä on, että siirto tehdään toimintaa jatkamaan perustetulle yhtiölle. Tämän vuoksi liiketoimintasiirto suoraan Helsingin Leijona Oy:öön ei ole mahdollinen ilman varainsiirtoveroseuraamuksia. Sen sijaan liiketoimintasiirto uuteen perustettavaan yhtiöön voi olla mahdollinen ilman varainsiirtoveroseuraamuksia edellyttäen, että EVL 52 d §:n edellytykset täyttyvät. Liiketoimintasiirron jälkeen uusi yhtiö voidaan tarvittaessa sulauttaa Helsingin Leijona Oy:öön.

Sulautuminen

Sulautumisessa sulautuvan yhtiön varat ja velat siirtyvät vastaanottavalle yhtiölle ja sulautuvan yhtiön osakkeenomistajat saavat sulautumisvastikkeena vastaanottavan yhtiön osakkeita. Sulautuminen voidaan toteuttaa veroneutraalisti EVL 52 a §:ssä säädetyillä edellytyksillä.

Sulautumiseen edellytetään liiketaloudellisia perusteita. Ilman liiketaloudellisia perusteita Verohallinto voi tulkita liiketoimintasiirtoa seuraavan sulautumisen kokonaisuudessa veronkierroksi.

Sulautumisprosessi kestää noin 4-6 kuukautta.

Toiminnan siirtäminen - Veroneutraali liiketoimintasiirto

Järjestelyn arvonlisävero vaikutukset

Liiketoimintasiirtoon soveltuvat käytännössä samat arvonlisäverohuomiot kuin edellä apportin kohdalla (ks. s. 38).

Jos luovutus täyttäisi EVL 52 d §:n mukaiset liiketoimintasiirron edellytykset, arvonlisäverollisen toiminnan luovuttamisen osalta luovutus täyttäisi hyvin todennäköisesti myös arvonlisäverolain 19 a §:n mukaisen liikkeen luovutuksen edellytykset. Tällöin luovutuksesta ei siis tulisi lainkaan arvonlisäveroa suoritettavaksi, mutta kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuut ja niiden siirtyminen tulisi huomioida.

Muita huomioitavia seikkoja

Kuten apporttisijoitusvaihtoehdossa, tässä vaihtoehdossa ei synny kauppahintavelkaa. Lisäksi tulee selvittää siirrettävän omaisuuden käypä arvo.

Vallitsevan oikeuskäytännön mukaan (esim. KHO 2014:29 ja julkaisematon päätös KHO 2019 T3862) veroneutraalin liiketoimintasiirron soveltuminen Helsingin kaupungin tapauksessa on epätodennäköistä, sillä

1. Kyse on kunnan harjoittamasta muusta toiminnasta kuin elinkeinotoiminnasta, josta se ei maksa veroa ja
2. Kunta ei ole yritysjärjestelydirektiivin mukainen yhteisö.

Kiinteistöjen omistamista ja vuokrausta ei ole vakiintuneesti yleensä pidetty elinkeinotoimintana. Nyt kysymyksessä ei siis ole kunnan harjoittama elinkeinotoiminta eikä toimintaan sovelleta elinkeinotulon verottamisesta annettua lakia. Näin ollen vuokraustoiminnan siirrossa ei ole kyse EVL:n mukaisesta liiketoimintasiirrosta.

Tuloverolaissa ei ole liiketoimintasiirtoa koskevia säännöksiä eikä myöskään viittausta EVL 52 §:ään. Tämän vuoksi tuloverolain mukaiseen toimintaan voidaan soveltaa elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 52 d §:stä ilmeneviä periaatteita, jos yritysjärjestelydirektiivi sitä edellyttää. Liiketoimintasiirtoa koskevia säännöksiä voidaan siis soveltaa myös muuhun kuin EVL-toimintaan, jolloin ratkaisevaa on se, onko siirtävä yhteisö yritysjärjestelydirektiivin tarkoittama yhteisömuoto.

Yritysjärjestelydirektiivi koskee siinä erikseen mainittuja yhteisöjä ja niitäkin vain siinä tapauksessa, että yhteisö ilman valintamahdollisuutta ja vapautusta on velvollinen maksamaan direktiivin liitteessä mainittua veroa eli Suomessa yhteisöjen tuloveroa. Kaupunki ei ole velvollinen maksamaan vuokraustoiminnasta tuloveroa, joten sitä ei voida pitää yritysjärjestelydirektiivissä tarkoitettuna yhteisönä. Tämän vuoksi direktiivistä ei ole johdettavissa perusteita sille, että käsillä olevan kaltaisissa tapauksissa sovellettaisiin liiketoimintasiirtoa koskevia säännöksiä.

Edellä esitetyn epävarmuuden perusteella liiketoimintasiirron verokohtelu tulee ehdottomasti varmistaa ennakkoratkaisulla, mikäli kaupunki harkitsee sen toteuttamista. Mikäli Verohallinto antaa asiassa positiivisen ennakkoratkaisun, vastaanottava yhtiö voi hakea vapautusta varainsiirtoverosta ennen varainsiirtoveron maksamista. Varainsiirtovero voidaan toisaalta myös maksaa ja hakea palautusta jälkikäteen.

Ennakkoratkaisun saamiseen tulee varata noin 2-3 kuukautta aikaa, jonka jälkeen järjestelyyn menee noin 1-2 kuukautta PRH:n käsittelyajoista riippuen.

Toiminnan siirtäminen - Yhteenveto

Vaihtoehtojen vertailua

Seuraavassa on esitetty yhteenveto eri transaktiovaihtoehtojen ominaispiirteistä.

Vaihtoehto	Varainsiirtoveron peruste	Tulovero	Kiinteistövero	Arvonlisävero	Järjestelyn rahoitus	Aikataulu
Kauppa	Kauppahinta / käypä arvo	Ei realisoitu siirrossa	Ei realisoitu siirrossa	Voi realisoitua, mutta ei kustannusvaikutusta**	Vaatii lähtökohtaisesti rahoituksen	Noin kaksi viikkoa
Apporttisijoitus	Käypä arvo	Ei realisoitu siirrossa	Ei realisoitu siirrossa	Voi realisoitua, mutta ei kustannusvaikutusta**	Ei vaadi erillistä rahoitusta	Noin 1-2 kuukautta
Liiketoimintasiirto*	Ei veroa / käypä arvo	Ei realisoitu siirrossa	Ei realisoitu siirrossa	Voi realisoitua, mutta ei kustannusvaikutusta**	Ei vaadi erillistä rahoitusta	Noin 3-5 kuukautta

*) Ei mahdollinen Helsingin Leijona Oy:öön. Uuteen yhtiöön tehtynä edellyttää Verohallinnolta positiivista ennakkoratkaisua.

**) Ks. arvonlisäverotuksen osalta tarkemmin alla kohdassa Johtopäätökset todettu

Johtopäätökset

Helsingin kaupungin kannalta suotuisin vaihtoehto olisi veroneutraali liiketoimintasiirto, jossa toiminta siirretään uudelle perustettavalle osakeyhtiölle. Järjestelyn veroneutraalisuus on kuitenkin epävarmaa ja edellyttäisi positiivisen ennakkoratkaisun saamista. Tämän vuoksi tämä vaihtoehto on myös aikaa vievin.

Mikäli uusi rakenne halutaan saavuttaa mahdollisimman ripeästi, suosittelemme toiminnan siirtämistä yksinkertaisella käteiskaupalla. Tässä vaihtoehdossa varainsiirtovero voi olla mahdollista saada alhaiseksi, mikäli varainsiirtoveron perusteeksi hyväksytään käypää arvoa alhaisempi kauppahinta.

Sillä seikalla ei ole kaupan ja verollisen apporttisijoituksen kohdalla merkitystä, siirretäänkö toiminta Helsingin Leijona Oy:öön vai uuteen yhtiöön. Siirto uuteen perustettavaan yhtiöön on kuitenkin kokonaisuutena raskaampi, sillä tällöin uuteen yhtiöön siirrettäisiin myös Helsingin Leijona Oy:n toiminta. Tästä saattaisi myös seurata tuloveroseuraamuksia Helsingin Leijona Oy:lle. Tämän jälkeen Helsingin Leijona Oy olisi tyhjä yhtiö, joka mahdollisesti tulisi purkaa. Vaihtoehtoisesti kaupunki voisi esimerkiksi myydä Helsingin Leijona Oy:n osakkeet uudelle yhtiölle, jonka jälkeen Helsingin Leijona Oy voisi sulautua uuteen yhtiöön. Tässäkin mallissa tulisi maksaa varainsiirtovero kauppahinnasta.

Mikäli käteiskauppa ei tule kyseeseen esimerkiksi siitä johtuvan rahoituksen tai kauppahintavelan vuoksi, voidaan järjestely toteuttaa verollisella apporttisijoituksella, jossa varainsiirtoveron perusteena käytetään kohteen käypää arvoa. Toisaalta esim. kauppahintavelka on mahdollista konvertoida omaksi pääomaksi kaupan jälkeen.

Arvonlisäverotuksen osalta siirtämiseen liittyvillä toimintavaihtoehtoilta ei käytännössä ole eroa keskenään, sikäli kuin luovutettava varallisuuskokonaisuus on eri vaihtoehtoisissa samanlainen. Jos veroa tulisi luovuttajan suoritettavaksi, luovutuksensaajan alv-vähennysoikeuden myötä toimintojen siirrosta ei aiheudu lopullista ylimääräistä alv-kustannusta kaupunkikonsernille. Jos järjestely kuitenkin toteutettaisiin vastikkeettomana sijoituksena Helsingin Leijona Oy:öön, ko. toimintavaihtoehdon lopulliset arvonlisäveroseuraamukset ja mahdolliset alv-kustannukset olisi arvioitava tarkemmin.

Toiminnan siirtämisellä ei ole suoria tulovero- tai kiinteistövero vaikutuksia (paitsi mahdollisesti Helsingin Leijona Oy:n kohdalla sen siirtäessä toimintaa uudelle yhtiölle). Mikäli kiinteistöjä siirryy vastaanottavalle yhtiölle, tulee yhtiön maksaa kiinteistövero.



Liitteet



Yhteenveto skenaarioista kaupungin kannalta

Yhteenveto kaupungin kannalta - A1						
t€	2021	2022	2023	2024	2025	2021-2025
Kaupungin tuki	-3 417	-3 451	-3 486	-3 521	-3 556	-17 431
Vuokrat	4 915	4 964	5 013	5 064	5 114	25 069
Investoinnit	-3 724	-3 762	-3 799	-3 837	-3 876	-18 998
Pääomitus	-830					-830
Saadut kiinteistöverot						0
Netto	-3 057	-2 249	-2 272	-2 294	-2 317	-12 189

Yhteenveto kaupungin kannalta - A2						
t€	2021	2022	2023	2024	2025	2021-2025
Kaupungin tuki	-6 090	-6 151	-6 212	-6 274	-6 337	-31 065
Vuokrat	7 587	7 663	7 740	7 817	7 896	38 704
Investoinnit	-6 397	-6 461	-6 526	-6 591	-6 657	-32 632
Pääomitus	-830					-830
Saadut kiinteistöverot						
Netto	-5 730	-4 949	-4 998	-5 048	-5 099	-25 823

Yhteenveto kaupungin kannalta - A3						
t€	2021	2022	2023	2024	2025	2021-2025
Kaupungin tuki	-7 344	-7 418	-7 492	-7 567	-7 643	-37 464
Vuokrat	8 842	8 930	9 020	9 110	9 201	45 102
Investoinnit	-7 651	-7 727	-7 805	-7 883	-7 962	-39 027
Pääomitus	-830					-830
Saadut kiinteistöverot						
Netto	-6 983	-6 215	-6 277	-6 340	-6 403	-32 218

Yhteenveto kaupungin kannalta - B1						
t€	2021	2022	2023	2024	2025	2021-2025
Kaupungin tuki	-3 877	-3 906	-3 936	-3 966	-3 997	-19 683
Vuokrat	1 190	1 202	1 214	1 226	1 239	6 072
Investoinnit						0
Pääomitus	-2 848					-2 848
Saadut kiinteistöverot	460	455	450	446	441	2 252
Netto	-5 075	-2 249	-2 272	-2 294	-2 317	-14 207

Yhteenveto kaupungin kannalta - B2						
t€	2021	2022	2023	2024	2025	2021-2025
Kaupungin tuki	-6 884	-6 937	-6 991	-7 045	-7 099	-34 956
Vuokrat	1 190	1 202	1 214	1 226	1 239	6 072
Investoinnit						0
Pääomitus	-4 316					-4 316
Saadut kiinteistöverot	794	786	778	770	762	3 891
Netto	-9 216	-4 949	-4 998	-5 048	-5 099	-29 310

Yhteenveto kaupungin kannalta - B3						
t€	2021	2022	2023	2024	2025	2021-2025
Kaupungin tuki	-8 288	-8 352	-8 416	-8 482	-8 548	-42 085
Vuokrat	1 190	1 202	1 214	1 226	1 239	6 072
Investoinnit						0
Pääomitus	-4 974					-4 974
Saadut kiinteistöverot	944	935	925	915	906	4 625
Netto	-11 127	-6 215	-6 277	-6 340	-6 403	-36 362

Vuokramallien (A) ja omistusmallien (B) keskinäinen ero on kaupungin kannalta varainsiirtoverokustannukseen liittyvä yhtiön pääomistustarve

Muita kaupungin ja yhtiön välisiä eriä ei ole taulukossa esitetty (ylläpito ja hallinto, mahdollinen taloushallinto ym.; nettovaikutus oletettu nolllaksi yhtiöltä saatavan tuoton netottuessa kaupungin kustannuksen kanssa)

Talouselaskelmat - Kirjanpitoarvoihin perustuva omistusskenaario

Yhdistetty yhtiö - Omistusmalli - Kirjanpitoarvot								
t€	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2021-2025
Liikevaihto, Tukkutori	6 048	6 108	6 169	6 231	6 293	6 356	6 420	31 468
Liikevaihto, Leijona	4 157	4 247	4 289	4 332	4 376	4 419	4 463	21 880
ULKOISET TUOTOT	10 205	10 355	10 458	10 563	10 669	10 775	10 883	53 348
Lisämyynti-/tukitarve, Tukkutori			3 834	3 867	3 900	3 933	3 966	19 500
Lisämyynti-/tukitarve, Leijona			12	10	7	5	2	35
KAUPUNGIN TUKI			3 846	3 876	3 907	3 937	3 968	19 535
TUOTOT YHTEENSÄ	10 205	10 355	14 305	14 439	14 575	14 713	14 851	72 883
Tuottojen kasvu-%		1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	
Materiaalit ja palvelut, Tukkutori	3 847	3 885	5 369	5 423	5 477	5 532	5 587	27 389
Materiaalit ja palvelut, Leijona	592	871	1 528	1 544	1 559	1 575	1 591	7 797
Materiaalit ja palvelut	4 439	4 756	6 898	6 967	7 036	7 107	7 178	35 185
Henkilöstökulut, Tukkutori	737	744	752	759	767	775	782	3 835
Henkilöstökulut, Leijona	386	406	410	414	419	423	427	2 093
Henkilöstökulut	1 123	1 151	1 162	1 174	1 185	1 197	1 209	5 928
Maanvuokrat, Tukkutori	601	607	705	712	719	726	734	3 596
Maanvuokrat, Leijona	2 623	2 663	666	673	679	686	693	3 397
Vuokrat	3 224	3 270	1 371	1 385	1 398	1 412	1 427	6 993
Liiketoiminnan muut kulut, Tukkutori	60	60	570	570	569	569	569	2 848
Liiketoiminnan muut kulut, Leijona	246	246	461	463	465	467	469	2 324
Liiketoiminnan muut kulut	305	306	1 030	1 032	1 034	1 036	1 038	5 171
Kulut yhteensä, Tukkutori	5 245	5 297	7 396	7 464	7 533	7 602	7 672	37 667
Kulut yhteensä, Leijona	3 847	4 186	3 065	3 093	3 122	3 150	3 179	15 610
KULUT YHTEENSÄ	9 092	9 483	10 461	10 557	10 654	10 753	10 852	53 277
KÄYTTÖKATE	1 113	872	3 844	3 882	3 921	3 960	4 000	19 606
Poistot, Tukkutori	71	72	2 608	2 634	2 660	2 687	2 713	13 301
Poistot, Leijona	36	36	1 236	1 248	1 261	1 273	1 286	6 305
LIKEVOITTO	1 006	764	0	0	0	0	0	0
Rahoituskulut	0	0	0	0	0	0	0	0
Verot								
TILIKAUDEN TULOS	1 006	764	0	0	0	0	0	0

Tuloslaskelma

- Skenaariossa tarkastellaan vaihtoehtoa, jossa Helsingin Leijona Oy ja Tukkutori toimivat samassa osakeyhtiössä siten, että yhtiö omistaa ulosvuokrattavat ja omaan toimintaansa tarvittavat tilat.
- Yhtiön toiminta alkaa yhdistetyssä muodossa vuoden 2021 alusta. Vuodet 2019-2020 on esitetty nykymuotoisen toiminnan osalta.
- Tässä skenaariossa yhtiö maksaa kaupungille vuokraa maapohjista.
- Rakennukset siirretään kirjanpitoarvoihin.
- Tuotoissa on esitetty lisämyynti-/tukitarve, jotta liikevoitto on nollassa. Yhtiön tehdessä poistojensa suuruisia investointeja tämä riittää pitämään yhtiön kassavirran tasaisena.
- Lisämyynti-/tukitarve vuosille 2021-2025 on lähes vastaavalla tasolla kuin mallillisessa omistusskenaariossa B1.
 - Tukkutorin osalta lisämyyntitarve on noin 1,8 M€ suurempi kuin B1:ssä ja Helsingin Leijona Oy:n osalta vastaavasti pienempi, eikä lisämyyntitarvetta Helsingin Leijona Oy:n osalta juurikaan ole.
 - Mainitut erot tuloslaskelmassa aiheutuvat poistoista, jotka on arvioitu tässä skenaariossa saadun kirjanpitoaineiston mukaan.
 - Kiinteistövero sisältyy liiketoiminnan muihin kuluihin, ja myös siinä on hieman eroa skenaarioon B1 eri laskentapohjan myötä.

Talouselaskelmat - Kirjanpitoarvoa vastaava omistusskenaario

Tase - Omistusmalli - Kirjanpitoarvot						
t€	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Rakennukset	47 801	47 801	47 801	47 801	47 801	47 801
Aineettomat hyödykkeet	181	181	181	181	181	181
Koneet ja kalusto	75	75	75	75	75	75
PYSYVÄT VASTAAVAT	48 056	48 056	48 056	48 056	48 056	48 056
Saamiset	814	1 329	1 342	1 356	1 369	1 383
Kassa	2 920	1 078	1 074	1 071	1 067	1 063
VASTAAVAA	51 789	50 463	50 472	50 482	50 492	50 502
Oma pääoma						
Osakepääoma	200	200	200	200	200	200
Muut rahastot	49 601	49 601	49 601	49 601	49 601	49 601
Edell. tk:n voitto (tappio)	-385	-360	-360	-360	-360	-360
Tilikauden tulos	25	-	-	-	-	-
Oma pääoma yhteensä	49 441	49 441	49 441	49 441	49 441	49 441
Varaukset	50	50	50	50	50	50
Lyhytaikaiset velat	2 299	972	982	992	1 002	1 012
VASTATTAVAA	51 789	50 463	50 472	50 482	50 492	50 502

Kassavirta - Omistusmalli - Kirjanpitoarvot					
t€	2021	2022	2023	2024	2025
Tilikauden tulos	-	-	-	-	-
Lisää: Poistot	3 844	3 882	3 921	3 960	4 000
Nettoinvestoinnit	-3 844	-3 882	-3 921	-3 960	-4 000
Käyttöpääoman muutos	-1 842	-4	-4	-4	-4
Kassavirta	-1 842	-4	-4	-4	-4

Tase ja kassavirta

- Ohessa on esitetty yhdistetty tase. Tukkutorin pääomituksen on oletettu osakepääoman ja muut rahastot –erän osalta tapahtuvan samoin kuin Helsingin Leijona Oy:n.
- Lisäksi siirretään rakennukset kirjanpitoarvoin ml. arvioituiden siirtohetken keskeneräiset hankkeet ja varainsiirtoveron vaikutus:
 - Tukkutori 33,2 M€
 - Helsingin Leijona Oy:n tilat 14,6 M€
- Tukkutorin osalta rakennusten siirtoarvo vastaa omistusskenaariota B1. Helsingin Leijona Oy:n osalta eroa on noin 4,6 M€. Ero aiheutuu pääosin siitä, että skenaariossa B1 on arvioitu siirtoarvo vuokra-aineiston poistokomponentin kautta, ja tämä poistokomponentti on jonkin verran suurempi kuin kirjanpidon toteutunut ja keskeneräisille hankkeille arvioitu poisto.
- Tukkutorin osalta ei oleteta siirrettävän käyttöpääomaeriä (korottomat liikesaamiset ja -velat).
- Muuta käyttöomaisuutta on oletettu Tukkutorille liikevaihdon suhteessa verrattuna Helsingin Leijona Oy:n tilinpäätöstietoihin.
- Investointien on oletettu olevan poistojen suuruiset.
- Kassavirtalaskelmasta nähdään, että yhtiöllä on välitön rahoitustarve varainsiirtoveron maksamiseen (tässä skenaariossa n. 1,8 M€).
 - Tämän on laskelmassa oletettu tapahtuvan osana pääomitusta ja esitetty vuoden 2020 lopun tilanteessa (yhdistetyn yhtiön ns. alkava tase; kassa ja osa lyhytaikaisia velkoja, vuoden 2021 kassavirrassa käyttöpääoman muutos).



Ota yhteyttä

Veli-Matti Ohtonen

Director

+358 20 760 3588

veli-matti.ohtonen@kpmg.fi

Marko Ojala

Partner

+358 20 760 3341

marko.ojala@kpmg.fi



© 2020 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.