



9.12.2024

Asia/9

## 9

### Kiinteistö Oy Kaapelitalon taloudellisen aseman selkeyttäminen ja omistajastrategian päivittäminen

Pöydälle 02.12.2024

HEL 2024-000433 T 00 01 05

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus muuttaa kaupungin Kiinteistö Oy Kaapelitalolle myöntämän (kaupunginhallitus 21.6.2021 § 484) Tanssin talo -lainan, josta on maksamatta per 31.1.2025 8 958 333,35 euroa, ja lainan maksamatta olevat erääntyneet korot (48 524,31€) vastikkeettomasti yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman ehtoiseksi eräksi, myöntää toimenpiteitä varten kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi vuoden 2025 talousarviomäärärahoja yhteensä 9 006 857,66 euroa talousarvion tililtä 8 06 02, Arvopaperit, Muut kohteet, kaupunginhallituksen käytettäväksi sekä kehottaa kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastoa yhteistyössä kaupunginkanslian oikeuspalveluiden kanssa huolehtimaan muutoksen toimenpiteistä ja allekirjoittamaan tarvittavat asiakirjat.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää tehdä viiden miljoonan euron suuruisen vastikkeettoman sijoituksen Kiinteistö Oy Kaapelitalon sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, ja myöntää sijoituksen maksamiseksi kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi vuoden 2025 talousarviomäärärahoja yhteensä viisi miljoonaa euroa talousarvion tililtä 8 06 02, Arvopaperit, Muut kohteet, kaupunginhallituksen käytettäväksi.

Kaupunginhallitus hyväksyy Suvilahden kulttuurikeskuksen rakennushistoriallisten julkisivujen, kattojen, ikkunoiden ja savupiippujen peruskorjausten rahoittamisesta Kiinteistö Oy Kaapelitalon kanssa tehtävän sopimuksen liitteen 2 mukaisena, ja kehottaa kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastoa allekirjoittamaan sopimuksen kaupungin osalta.

Kaupunginhallitus myös päivittää Kiinteistö Oy Kaapelitalon omistajastrategian liitteen 3 mukaisesti.

#### Esittelijän perustelut

Kiinteistö Oy Kaapelitalo

Kiinteistö Oy Kaapelitalon toiminta perustuu Kaapelitehtaan, Tanssin talon, Nilsiäkatu 10:n ja Suvilahden kiinteistöjen omistukseen. Kiinteis-



töistä vuokrataan työ- ja tapahtumatiloja lähinnä kulttuurisektorin vuokralaisille. Konsernin lähtökohtaisena tarkoituksena on tuottaa voittoa. Kaupungin omistusosuus yhtiöstä on 100 %.

Omistajastrategian mukaan Kaapelitalo-konserni tukee kaupungin kehittymistä tapahtumakaupunkina ja mahdollistaa taide-, kulttuuri- ja luovan alan toimijoille sekä muille vuokralaisille arvostetut ja toimivat tilat kehittämällä ja ylläpitämällä omistuksessaan olevia kiinteistöjään.

Tanssin talo -hanke ja sen investointien poistot tulevat rasittamaan Kiinteistö Oy Kaapelitalon kirjanpidollista tulosta merkittävästi, eikä yhtiöllä ole osingonmaksuun liittyvää tavoitetta. Yhtiön tulee kuitenkin toimia liiketoiminnassaan kannattavasti, jotta kiinteistöjen arvonnousu on hyvän kunnossapidon ja kehittämisen avulla mahdollista jatkossakin.

#### Tausta

Helsingin kaupunki perusti syyskuussa 1991 KOY Kaapelitalon hallinnoimaan Ruoholahdessa sijaitsevaa Nokian entisen Kaapelitehtaan kiinteistöä, joka oli siirtynyt kaupungin omistukseen. Yhtiön talous rakennettiin vahvalle taseelle luovuttamalla Kaapelitehtaan rakennus yhtiön omistukseen apporttina vuoden 1992 alusta. Apportin turvin yhtiö on peruskorjannut Kaapelitehtaan kiinteistöä ja vuokrannut sieltä tiloja lähinnä taiteen, kulttuurin ja luovan alan toimijoiden tarpeisiin.

Vuoden 2019 jouluna yhtiö osti Vallilasta osoitteessa Nilsiäkatu 10 sijaitsevan entisen Orionin lääketehtaan kiinteistön, joka nimettiin N10:ksi. Hankinta toteutettiin 100%:lla pankkilainalla. Kaupan mukana tuli kiinteistön vuokralaiskanta sekä liiketoimintaa ylläpitänyt henkilöstö. Hanke on toistaiseksi kantanut kustannuksensa.

Vuosien saatossa yhtiö on peruskorjannut Kaapelitehtaan rakennuksen kauttaaltaan. Kiinteistön vuokrausaste on pysynyt jatkuvasti korkeana ja yhtiön rahoitustuloksella on voitu kattaa paitsi Kaapelitehtaan korjausinvestoinnit, poistot ja lainanlyhennykset myös merkittävä osa vuonna 2011 yhtiön omistukseen tulleen Suvilahden korjausinvestoinneista.

Vuonna 2014 Helsingin kaupungin tilaama tarveselvitys ehdotti Tanssin talon uudisrakennuksen sijoituspaikaksi Kaapelitehdasta. Taustalla oli Jane ja Aatos Erkon säätiön myöntämä 15 miljoonan euron lahjoitus Tanssin talo -hankkeelle. Lahjoituksen ehtona oli, että julkiset toimijat tekevät vähintään vastaavan suuruisen rahoituspäätöksen hankkeelle ennen vuoden 2015 loppua. Työtä varten muodostettu Tanssin talon työryhmä sai loppuraporttinsa valmiiksi lokakuussa 2015. Loppuraportissa määriteltiin Tanssin talon neliövuokriksi 7,5 EUR/m<sup>2</sup> uudisosan osalta ja 18 EUR/m<sup>2</sup> peruskorjattujen vanhojen tehdastilojen osalta.



Kaupunginhallitus päätti 14.12.2015, § 1223, hyväksyä Tanssin talon toteuttamista ja rahoittamista koskevan puitesopimuksen, joka allekirjoitettiin Helsingin kaupungin, Kiinteistö Oy Kaapelitalon, Tanssin talo ry:n ja Jane ja Aatos Erkon säätiön välillä 18.12.2015. Puitesopimuksen allekirjoittamisen jälkeen KOY Kaapelitalo ryhtyi vetämään hanketta rakennuttajan roolissa. Puitesopimuksessa sovittiin, että Helsingin kaupungin osuus hankkeen rahoituksesta on enintään kuusi miljoonaa euroa 34,8 miljoonan euron kokonaishankekustannuksista. Opetus- ja kulttuuriministeriö (OKM) ilmoitti 9.12.2015 päivätyllä kirjeellä (Dno 7/611/2015), että valtio osallistuu Tanssin talon uudisrakennuksen rahoittamiseen enintään kuuden miljoonan euron valtionavustuksella. Hanke valmistui vuoden 2021 lopussa ja Tanssin talo avasi ovensa keväällä 2022.

Puitesopimuksen mukaisesti Tanssin talon maksamat vuokrat eivät sisällä tuottotavoitteita, esimerkiksi varautumista peruskorjauksiin eivätkä investoinnin poiston osuutta.

#### Tanssin talo -hankkeen kustannusten nousu

Tanssin talon suunnitteluvaiheen (2016-2019) aikana rakennusalan yleinen kustannustaso nousi pääkaupunkiseudulla 18,2%. Kustannushaasteisiin vastattiin sopeuttamalla hankkeen laajuutta noin 10 %:lla siirtämällä uudisosaan suunniteltuja tiloja vanhan tehdaskiinteistön puolelle. Yhtiön kannalta hankkeen tuottavat neliöt vähenivät ratkaisun myötä, kun Tanssin talon tiloja sijoitettiin vanhaan tehdasrakennukseen uudisrakennuksen sijasta.

Tanssin talo -hankkeesta jätettiin kunnallisvalitus kesällä 2018, minkä johdosta rakennustöiden käynnistyminen viivästyi noin vuodella.

Kaapelitalon vastuulla olleiden Tanssin talon ja sen liitännäisten investointien kustannukset nousivat hankkeen aikana 7,8 miljoonasta 12,3 miljoonaan (uudisrakennusosan kustannukset nousivat yhteensä noin 4,2 miljoonaa euroa.). Kustannusten nousun syynä olivat hankkeen keston piteneminen kaavavalituksen ja koronapandemian johdosta sekä rakennusalan yleinen kustannustason nousu hankkeen aikana.

Yhtiö rahoitti Tanssin talon ja sen toteuttamisen edellytyksenä olleet liitännäisinvestoinnit osittain kaupungin myöntämällä lainalla (10 M€) ja osittain omilla kassavaroillaan (2,3 M€). Kustannusten nousun myötä Helsingin kaupunginhallitus päätti 7.10.2019, § 679, korottaa kaupungin rahoitusosuutta Tanssin talo -hankkeessa yhteensä enintään 3,95 miljoonalla eurolla, kun hankkeen kokonaiskustannukset nousivat 40 miljoonaan euroon. Valtio päätti puolestaan omalta osaltaan korottaa rahoitusosuuttaan 1,25 miljoonalla eurolla.



## Koronapandemian vaikutukset yhtiön toimintaan

Koronapandemia vaikutti yhtiön taloudelliseen tilanteeseen voimakkaasti. Koronapandemiasta johtuen kaupungin kehotuksen (27.3.2020 § 69) mukaisesti antamat vuokravapautukset pienensivät yhtiön liikevaihtoa 1,5 M€. Lisäksi yhtiön tapahtumatilavuokraus pysähtyi käytännössä kokonaan kahdeksi vuodeksi, ja tapahtumatoiminnan käynnistyttyä uudelleen meni pitkään ennen kuin liiketoiminta palautui pandemiaa edeltävälle tasolle. Pandemia söi tapahtumatilaliikevaihtoa yhtiön mukaan arvioltaan noin 1,5–2 M€. Yhtiön saamat korona-avustukset jäivät kuitenkin vain vajaaseen 300 000 euroon. Yhtiö joutui vuoden 2023 alussa nostamaan 5,5 M€ lainan kattamaan koronasta aiheutuneet tulojen menetykset ja lisäkustannukset sekä kassavaroillaan rahoittamat Tanssin talo -hankkeen liitännäiskustannukset.

## Kaupunginhallituksen konsernijaosto 26.2.2024

Kaupunginhallituksen konsernijaosto ohjeisti 26.2.2024 § 12, Kiinteistö Oy Kaapelitalon ja kaupungin konserniohjausyksikön yhteisesti valmistelemaan esityksen, jolla voidaan ratkaista yhtiön normaalin liiketoiminnan ulkopuolella syntyneiden tappioiden tuottamat ongelmat. Niitä ovat korona-ajan vuokranalennusten takia kertyneet tulojen menetykset ja Suvilahden suojelurakennusten tietyt ajankohtaiset korjaukset.

Lisäksi valmistelulta odotetaan ehdotuksia siihen, miten omistajaohjauksen päätöksellä Kiinteistö Oy Kaapelitalon vastuulle päätyneen Tanssitalon aiheuttama pysyvä vuokravaje voidaan ratkaista vaarantamatta yhtiön perustoimintaa.

## Tanssin taloon liittyvät neuvottelut

Kaupunginhallituksen konsernijaoston ohjeistukseen liittyen, kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto on käynyt kevään ja alkusyksyn aikana neuvotteluja Jane ja Aatos Erkon säätiön (JAES) sekä OKM:n kanssa Tanssin talon taloudelliseen kokonaisuuteen liittyen.

Neuvotteluiden tuloksena, JAES päätti 27.9.2024 avustaa KOY Kaapelitaloa 2,3 M€ edellytyksenä että Helsingin kaupunki vahvistaa kattavansa loput (1,9 M€) Tanssin talon uudisrakennuksen rakentamisen rahoitusvajeesta oman pääoman ehtoisesti vuonna 2025. OKM ilmoitti neuvotteluista huolimatta, että se ei pysty sen määrärahoihin kohdistuvista leikkauksista johtuen osallistumaan uudisrakennusosan rahoitusvajeen kattamiseen kaupungin ja säätiön kanssa.

Lisäksi säätiö asetti avustuksensa ehdoksi, että osapuolet (JAES, Helsingin kaupunki ja Kiinteistö Oy Kaapelitalo) suorituksen maksaessaan ja vastaanottaessaan samalla vahvistavat, että Tanssin talo on täysin



9.12.2024

Asia/9

rakentamiseen osoitetulla, korottomaksi tarkoitettulla, omaan pääomaan verrattavalla pääomalla rakennetuksi. Mitään perustetta taloa koskevan, 18.12.2015 päivätyn sopimuksen muuttamiseen ei ole. Vuokra määräytyy jatkossakin alkuperäisen sopimuksen mukaisesti.

Kaupungin kannalta on perusteltua todeta, että Kaapelitalolle nyt tehtävät pääomasijoitukset sisältävät 1,9 miljoonaa euroa Tanssin talon uudisrakennusosan kustannusten kattamiseen kohdistuvaa osuutta, ja että se sekä Jane ja Aatos Erkon säätiön päättämä 2,3 miljoonan euron suuruinen avustus huomioon ottaen Tanssin talon uudisrakennusosa katsotaan tämän järjestelyn jälkeen täysin rakentamiseen osoitetulla, korottomaksi tarkoitettulla, omaan pääomaan verrattavalla pääomalla rakennetuksi. Kaupungin kannalta mitään perustetta taloa koskevan, 18.12.2015 päivätyn sopimuksen muuttamiseen ei ole. Vuokra määräytyy jatkossakin alkuperäisen sopimuksen mukaisesti.

Saadun tiedon mukaan KOY Kaapelitalon hallitus tulee päättämään säätiön edellyttämästä vahvistuksesta 5.12.2024.

Neuvotteluissa on sovittu että säätiö maksaa avustuksen kaupungille tammikuussa 2025.

#### KPMG Oy Ab tarkastelu ja ratkaisuehdotus

Yhtiö solmi 27.3.2024 toimeksiantosopimuksen KPMG Oy Ab:n ("KPMG") kanssa, tavoitteena tarkastaa ja validoida yhtiön ja kaupungin konserniohjauksyksikön tunnistamat ratkaisuehdotukset yhtiön taloudellisen tilanteen vakauttamiselle (liite 1). Tarkastelussa todettiin, että yksikään keinoista ei yksinään tuo ratkaisua esitettyihin taloudellisiin haasteisiin, ja siksi niitä tulisikin arvioida erilaisina yhdistelminä.

KPMG tarkasteli toimenpiteitten arvioitua vaikutusta joilla parannettaisiin yhtiön rahoitusasemaa tilanteessa, jossa vuokrausaste olisi pitkäaikaisten vuokrien osalta 95%, 97% ja 100% vuodesta 2025 eteenpäin. Näistä 95%:n vuokrausaste valittiin keskeiseksi tarkasteluluvuksi, sillä se on kaupungin omistajastrategian tavoite, pitkän aikavälin ennusteet korkeammalla vuokrausaste-% ovat epävarmoja, ja yhtiön nykyinen vuokrausaste on korkeampi kuin yleinen markkinataso. Todettakoon, että yhtiön johto ennustaa vuokra-asteen pysyvän jatkossakin hyvällä tasolla (nykyinen 99 %).

KPMG pystyi tarkastellussaan todentamaan tarvittavat ja riittävät toimenpiteet yhtiön talouden turvaamiseksi, ja yhtiön normaalin liiketoiminnan ulkopuolella syntyneiden tappioiden tuottamista ongelmista toimimiseksi. Kaupungin konserniohjauksyksikkö ehdottaa KPMG tarkastelun perusteella seuraavia toimenpiteitä:



- kaupungin Kiinteistö Oy Kaapelitalolle 21.6.2021 § 484 myöntämä Tanssin talo -laina, josta on maksamatta per 31.1.2025 8 958 333,35 euroa, ja lainan maksamatta olevat erääntyneet korot (48 524,31€) muutetaan vastikkeettomasti yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman ehtoiseksi eräksi ja;

- kaupunki suorittaa viiden miljoonan euron suuruisen vastikkeettoman sijoituksen Kiinteistö Oy Kaapelitalon sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Viiden miljoonan euron suuruisen vastikkeettoman sijoituksen tarve perustuu mm. seuraaviin keskeisiin tekijöihin:

- koronapandemian vaikutukset ovat merkittävästi heikentäneet yhtiön taloudellista tilannetta.

- yhtiö on käyttänyt kassavarojaan Tanssin talon liitännäiskustannusten kattamiseen, mikä on heikentänyt yhtiön kassalikviditeettiä.

- yhtiön korjausvelka on kasvanut merkittävästi johtuen muun muassa kaupungin kehotuksesta (27.3.2020 § 69) antaa vuokranvapautuksia, jotka pienensivät yhtiön liikevaihtoa.

Kaupungin konserniohjausyksikkö tarkasteli myös tilannetta jossa edellä mainittujen toimenpiteiden lisäksi, yhtiö rahoittaisi uudelleen N10 ja Suvilahden lainat (n. 7,2 M€) Helsingin kaupungin takaamalla Bullet-lainalla. Tarkastelussa käytetyt oletamat osoittivat että uudelleen rahoittamalla lainat, yhtiö voisi parantaa kassatilannettaan. Mahdolliset bullet-lainajärjestelyt ovat kuitenkin yhtiön omassa harkinnassa ja toimii puskurina, jos esimerkiksi yhtiön vuokrausaste kehittyy käytettyjä ennusteita negatiivisemmin.

### Suvilahden suojeltujen rakennusten peruskorjaus

Helsingin kaupunki luovutti vuoden 2011 alusta Kaapelitalolle apportina yhdeksän rakennusta Suvilahden entiseltä kaasutehtaalta. Samassa yhteydessä yhtiö vuokrasi kaupungilta tontin, jolla rakennukset sijaitsevat, sekä viereisen tyhjän tontin ulkoilmatapahtumien käyttöön. Yhtiö on tämän jälkeen hallinnoinut aluetta peruskorjaten rakennusten sisätiloja ja vuokraten niitä lähinnä taiteilijoiden, kulttuuriorganisaatioiden ja luovan teollisuuden tarpeisiin.

Alueen isot peruskorjaukset rakennuksissa 8 ja 5 rahoitettiin suurilta osin nojautumalla Kaapelitehtaan tuottoihin. Tanssin talo -hankkeen käynnistyttyä vuonna 2016 alueella on tehty lähinnä vuokralaismuutoksista aiheutuneita sisätilaremontteja tai välttämättömiä korjaustöitä, kuten vuotokorjauksia tai Kattilahallin piippujen korjaustöitä. Käytännössä



kaikkien rakennusten julkisivut ja katot ovat peruskorjauksen tarpeessa lähivuosina.

Yhtiön mukaan alueen liiketoiminta on pysynyt tappiollisena koko sen ajan, kun yhtiö on sitä hallinnoinut vaikka vuokrausaste on pysynyt erittäin korkeana. Yhtiön mukaan syynä on se, että verrattuna Kaapelitehtaaseen tai N10:een Suvilahden kiinteistön ylläpitokustannukset ovat huomattavasti korkeammat. Asian voi yksinkertaistaa siten, että Suvilahdessa on suhteessa kattopinta-alaan huomattavasti vähemmän vuokrattavia neliöitä kuin Kaapelitehtaalla tai N10:ssä. Lisäksi Suvilahden rakennukset ovat vanhempia kuin Kaapelitehtaalla ja N10:ssä ja ne ovat kaupungin museon tiukasti suojeltavia, mikä tekee niiden peruskorjauksesta erittäin kallista.

Suvilahden rakennusten ikä ja suojelumääräykset nostavat alueen rakennusten peruskorjauksenkustannukset niin kalliiksi, ettei peruskorjauksia voida kokonaisuudessaan rahoittaa tiloista saatavilla vuokratuloilla. Rahoitus ei voi enää myöskään nojata Kaapelitehtaan tuottoihin. Yhtiön johto uskoo, että vuokratuloilla voidaan kattaa sisätilojen peruskorjaus, mutta Suvilahden rakennusten julkisivujen, kattojen ja piippujen korjauksenkustannusten kattamiseksi yhtiö tarvitsee kaupungin tukea.

Tehdyn selvityksen ja tunnistettujen vaihtoehtojen analysoinnin perusteella parhaaksi vaihtoehdoksi varmistaa Suvilahden suojeltujen rakennusten julkisivujen, kattojen, ikkunoiden ja piippujen peruskorjaukset pitkän aikavälin korjaussuunnitelman mukaisesti on arvioitu ns. investointiavustusmalli.

### Investointiavustus

Investointiavustus on kaupungin myöntämä tuki, joka perustuu yhteistyösopimukseen (liite 2) sekä yhtiön etukäteen laatimaan ja yhteisesti päivitettävään pitkän aikavälin korjaussuunnitelmaan. Jos kaupunginvaltuusto varaa määrärahoja peruskorjauksiin seuraavalle vuodelle, tehdään investointiavustuksen myöntämisestä ja/tai maksuksesta erillinen päätös ennen maksua. Lähtökohtana on, että investointiavustuksesta maksetaan kolmeneljäsosaa etukäteen ja loput jälkikäteen toteutuneiden kustannusten perusteella kuitenkin niin, ettei investointiavustus voi yksittäisenä vuonna ylittää sille talousarviossa määriteltyä enimmäismäärää. Maksatuksissa noudatetaan kaupungin avustusten tavanomaisia maksatusajankohtia, ellei erikseen toisin sovi tai kaupunki toisin päättää. Investointiavustusten yksittäiset erät maksetaan yhtiön lähettämän laskun perusteella.

Vuonna 2025 toteutettavien peruskorjausten osalta toimitaan edellä kuvatusta ns. vakio toimintatavasta poikkeavalla tavalla. Vuonna 2025 yhtiö toteuttaa seuraavat peruskorjauksiin liittyvät hankkeet: Raken-



nuksen 1 (Voimalaitos) oikeanpuoleisen piipun peruskorjaus, rakennuksen 1 (Voimalaitos) Generaattorisalin katon ja seinien peruskorjaus, rakennuksen 6 (Puhdistamo) julkisivujen, vesikaton ja ikkunoiden peruskorjauksen suunnittelu sekä rakennuksen 9 (Mittarikorjaamo) julkisivujen, vesikaton ja ikkunoiden peruskorjauksen suunnittelu. Kaupunki myöntää em. hankkeisiin yhteensä 3 miljoonan euron suuruisen investointiavustuksen. Investointiavustus maksetaan yhtiölle kokonaisuudessaan etukäteen. Yhtiö raportoi peruskorjaushankkeiden päättymisen jälkeen kaupungille niiden toteutuneet kustannukset. Myönnetyn investointiavustuksen ja toteutuneiden kustannusten välinen erotus otetaan huomioon tulevien vuosien suunnitelmissa ja kustannusarvioissa. Yhtiö voi rahoittaa vuoden 2025 investointiavustuksesta vuonna 2024 syntyneitä suunnittelu-, asiantuntija-, kilpailutus- yms. kuluja, jotka liittyvät vuoden 2025 peruskorjauksiin.

Investointiavustukset pienentävät yhtiön kirjanpidossa kyseisten investointien hankintamenoja ja ovat kaupungin taloudenpidossa käyttötalousmenoja. Investointiavustus vastaa kaupungin taloudenpidon näkökulmasta pitkälti vakiintunutta laitosavustuksia koskevaa toimintamallia.

Pitkän aikavälin korjaussuunnitelma ja sen säännöllinen yhteinen päivittäminen edistää tukien suunnitelmallisuutta ja oikeaa mitoitusta. Tämä mahdollistaa myös alueen muun kehityksen ja vastaavien vaikutusten huomioon ottamisen tulevaisuudessa, jos niillä on olennaista vaikutusta Kaapelitalon toiminnan kannattavuuteen alueella.

Investointiavustusta varten laaditaan yhteistyösopimus Helsingin kaupungin ja yhtiön välillä. Sopimuksen keskeisimmät ehdot ovat:

- yhtiö laatii pitkän aikavälin suunnitelman tarvittavista Suvilahden suojeltujen rakennusten julkisivujen, kattojen, ikkunoiden ja piippujen peruskorjauksista ja päivittää sitä vuosittain sekä hakee vuosittain investointiavustusta kaupungilta. Pitkän aikavälin suunnitelma laaditaan ainakin vuosille 2025-2033;
- kaupunki myöntää Kaapelitalolle investointiavustusta yhdessä sovittujen peruskorjausten toteuttamiseen edellyttäen, että siihen on kulloinkin myönnetty määrärahat kaupunginvaltuuston vahvistamassa talousarviossa, ja että avustukset on mahdollista myöntää kulloinkin voimassa olevia valtiontukisäännöksiä noudattaen. Peruskorjauksiin liittyvien avustusten maksamisesta tehdään aina erillinen kaupungin päätös;
- yhtiöllä on velvoite kilpailuttaa kaupungin avustuksella toteutettavat investoinnit hankintalain (1397/2016) mukaan;
- yhtiö sitoutuu noudattamaan vuosittain sopimuksessa mainittuja pro-





sesseja ja aikatauluja suunniteltujen korjauskustannusten arvioimisen ja kaupungille ilmoittamisen osalta, hakemaan investointiavustusta sopimuksessa sovitulla tavalla sekä toteuttamaan peruskorjaukset suunnitelmien mukaan. Lisäksi Kaapelitalo sitoutuu raportoimaan peruskorjausten toteutuneista kustannuksista ja investointiavustusten käytöstä kaupungin edellyttämällä tavalla.

Vuoden 2025 investointiavustus, joka on määrältään kolme miljoonaa euroa, on huomioitu kaupungin ensi vuoden talousarviossa. Tämä avustus kohdistuu pääosin Kattilahallin savupiipun ja vesikaton korjaamiseen.

### KOY Kaapelitalon salkku- ja omistajastrategiamuutos

Edellä mainittujen toimenpiteiden takia, on myöskin tarpeellista tarkastella ja päivittää yhtiön nykyistä omistajastrategiaa ja salkutusta. Yhtiön nykyinen salkutus on määritelty "Markkinaehtoisesti toimiva".

Kaupungin markkinaehtoisesti toimivat tytäryhteisöt noudattavat muihin samalla toimialalla toimiviin yhteisöihin verrattuna vertailukelpoisia toimintaperiaatteita, jotta kaupungin omistus ei vääristä kilpailua. Vastavasti kaupungin markkinaehtoisesti toimiville tytäryhteisöille asetetaan tuottotavoitteet kilpailuneutraliteettisäännökset huomioon ottaen. Kaupunki ei lähtökohtaisesti rahoita markkinaehtoisesti toimivia tytäryhteisöjä, ellei tästä poikkeamiseen ole yksittäistapauksessa perusteltu syy.

Kaupungin omistajuus ei saa aiheuttaa kilpailuetua eikä -haittaa markkinaehtoisesti toimiville tytäryhteisöille.

Tytäryhteisöjen sijoittumista em. salkkuihin arvioidaan kokonaisharkintana käyttäen hyväksi seuraavia markkinaehtoisuuteen ja elinkeinotoiminnan harjoittamiseen liittyviä tunnusmerkkejä:

- tytäryhteisöä ei ole nimenomaisesti perustettu tyydyttämään sellaisia yleisen edun mukaisia tarpeita, joilla ei ole kaupallista tai teollista luonnetta,
- tytäryhteisöllä ei ole julkista palvelutehtävää tai viranomaistehtäviä,
- tytäryhteisön toiminnan tarkoituksena on tuottaa voittoa,
- tytäryhteisö toimii kilpailuolosuhteissa (kilpailutilanne, markkinaehtoinen hinnoittelu),
- tytäryhteisön toiminta kohdistuu laajaan tai rajoittamattomaan asiakaskuntaan,
- tytäryhteisön toiminta perustuu pääosin omaan tulorahoitukseen, eikä julkiseen rahoitukseen tai tukeen.

Kaapelitalon nykyinen jaottelu markkinaehtoiseksi toimivaksi poikkeaa muihin markkinaehtoisesti toimiviin yhteisöihin verrattuna:



- yhteisöllä ei ole osingonjakotavoitetta mutta konsernin lähtökohtaisena tarkoituksena on tuottaa voittoa,
- Tanssin talo -hanke rasittaa merkittävästi yhteisön kirjanpidollista tuloista mikä heikentää yhteisön taloudellista tilannetta ja kykyä toimia markkinaehtoisesti,
- Tanssin talon uudisrakennusosa on rahoitettu yhtiölle myönnettyillä avustuksilla, eikä Kaapelitalo pysty tulorahoitteisesti suorittamaan laajempia julkisivu- ym. peruskorjauksia tai investointeja Suvilahdessa vaan joutuu turvautumaan julkiseen rahoitukseen tai tukeen.

Muille kuin markkinaehtoisesti toimiville kaupungin tytäryhteisöille on asetettu kaupungin palvelutuotantoon tai muuhun toimintaan liittyviä erityistehtäviä tai ne eivät muusta syystä toimi kilpailutilanteessa markkinoilla ja tavoittele toiminnallaan voittoa.

Näiden tytäryhteisöjen ensisijaisena tehtävänä on täydentää tai tukea kustannustehokkaalla ja laadukkaalla toiminnalla kaupunkikonsernin palvelutuotantoon liittyvien ja muiden määriteltyjen tavoitteiden saavuttamista.

Kaapelitalon merkitys Helsingin kaupungin elinvoimaisuuden ja vetovoiman kannalta on huomattava. Yhtiö ei toimi tavanomaisessa toimintojen vuokrausliiketoiminnassa, vaan sen toiminta tukee kaupungin strategisia tavoitteita ja edistää kaupungin houkuttelevuutta ja kilpailukykyä. Yhtiön toiminta edistää kaupungin elinvoimaisuutta tarjoamalla tiloja, joissa järjestetään monipuolisia tapahtumia, näyttelyitä ja muita kulttuurisia aktiviteetteja. Yhtiön tarjoamat ja ylläpitämät tilat ja palvelut ovat keskeisiä kaupungin kulttuuri- ja luovien alojen kehittämiseksi.

Tämän päätösesityksen esitettyjen toimenpiteiden ja edellä mainittujen perusteluiden johdosta on asianmukaista siirtää KOY Kaapelitalo salkkuun "Muu kuin markkinaehtoisesti toimiva" ja siirtää yhtiö elinvoima ja markkinointi -yhteisöryhmään omistajastrategia liite 3:n mukaisesti.

Kyseinen salkku- ja yhteisöryhmämuutos ei sinällään vaikuta yhtiön liiketoimintamalliin, jossa yhtiö tavoittelee liikevoittotasoa, joka mahdollistaa yhtiön pitkän aikavälin taloudellisen kantokyvyn, sen omistamien kiinteistöjen kunnossapitämisen ja kaupungin omistajastrategisten tavoitteiden toteuttamisen.

Edellä mainittu omistajastrategia- ja salkkumuutos vaikuttaa myös kaupunkikonsernissa määritettyyn tehtävään ja omistajuuslinjauksiin. Keskeisin muutos on että kaupungilla ei enää ole suoraa taloudellista intressiä yhtiön omistamiseen vaan omistus perustuu yksinomaan strategiseen omistustalouteen.

## Valtiontukiarviointi



Kaupungin Kiinteistö Oy Kaapelitalon pääomittamista on tarkasteltava valtioneuvoston päätöksen nojalla.

Valtiontukisäännöksiä (Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen ("SEUT") 107(1) artikla) soveltamisalaan kuuluu julkisyhteisön varoista myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa siltä osin kuin tuki vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Yrityksellä tarkoitetaan taloudellista toimintaa harjoittavia yksiköitä niiden oikeudellisesta muodosta ja rahoitustavasta riippumatta. Kiinteistö Oy Kaapelitalon toimintaa on pidettävä pääosiltaan taloudellisena toimintana valtioneuvoston päätöksen nojalla mielessä, koska se vuokraa tiloja taloudellista toimintaa harjoittaville vuokralaisille (Komission tiedonanto Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontuesta, EUVL 2016/C 262/01, kohdat 6-12).

Tuki Kiinteistö Oy Kaapelitalolle myönnetään komission asetuksen (EU) N:o 651/2014 (jäljempänä "RPA") 53 artiklan mukaisena tukena kulttuurin ja kulttuuriperinnön edistämiseen. Kiinteistö Oy Kaapelitalon tilat ovat RPA:ssa tarkoitettuja taide- ja kulttuurikeskuksia tai -tiloja. Tuet myönnetään investointitukina. Molemmissa tuettavissa hankkeissa tukikelpoisia kustannuksia ovat aineelliseen ja aineettomaan omaisuuteen tehtäviin investointeihin liittyvät kustannukset.

Tanssin talo –hankkeelle myönnetään tukea yhteensä noin 11,3 miljoonaa euroa. Tuen määrä ei saa ylittää tukikelpoisten kustannusten ja investointien liikevoiton erotusta. Tuen ylittäessä tukikelpoisten kustannusten ja investointien liikevoiton erotuksen, on tuki perittävä tältä osin takaisin. RPA sallii infrastruktuurioperaattorin kuitenkin pitää kohtuullisen voiton kyseisellä ajanjaksolla. Tanssin talo –hankkeelle on aiemmin myönnetty tukea 29.5.2017, 7.5.2018, 7.10.2019, 23.3.2020, 5.10.2020 ja 21.6.2021. Kokonaistuki Tanssin talo –hankkeelle ei ylitä RPA:n 4 artiklassa asetettua hankekohtaista 165 miljoonan euron ilmoituskyynnysarvoa investointituella kulttuurin ja kulttuuriperinnön edistämiseen.

Kiinteistö Oy Kaapelitalon kulttuurikäytössä olevien infrastruktuurien säilyttämisestä ja parantamisesta aiheutuviin kustannuksiin siltä osin kuin kyseiset kustannukset eivät liity Tanssin talon –hankkeeseen tai Suvilahden kulttuurikeskuksen rakennushistoriallisiin peruskorjauksiin myönnetään 2,7 miljoonaa euroa. Ennen tuen myöntämistä on tehty RPA 53(6) artiklan mukainen rahoitusvajeanalyysi. Nyt myönnettävä tuki ei ylitä edellä mainitun rahoitusvajeanalyysin osoittamaa enimmäistukimäärää. Tuen ylittäessä tukikelpoisten kustannusten ja investoin-



tien liikevoiton erotuksen, on tuki perittävä tältä osin takaisin. Kulttuuri-infrastruktuurin operaattori saa kuitenkin pitää kohtuullisen voiton kyseisellä ajanjaksolla. Hankkeelle ei ole myönnetty aiemmin tukea eikä nyt myönnettävä tuki ylitä hankekohtaista ilmoituskynnyksarvoa.

Tuen saajana on Kiinteistö Oy Kaapelitalo, jota kohtaan ei ole annettu sellaista komission aikaisempaa päätökseen perustuvaa maksamaton-ta perintäpäätöstä, jossa tuki olisi julistettu sääntöjen vastaiseksi ja sisämarkkinoille soveltumattomaksi eikä Kiinteistö Oy Kaapelitalo ole RPA:n mukaisesti vaikeuksissa oleva yritys. Tuet täyttävät myös muut RPA:n I luvun mukaiset yhteisten sääntöjen edellytykset.

Kaupunginkanslian oikeuspalvelut tekee tuen myöntämisestä RPA:n liitteen II mukaiset jälki-ilmoitukset komissiolle työ- ja elinkeinoministeriön välityksellä sähköisesti.

Tuet, jotka myönnettäisiin Suvilahden rakennushistoriallisia peruskorjauksia varten, täyttävät tällä hetkellä voimassa olevan RPA:n luvun I ja 53 artiklan edellytykset.

Sopimuksen hyväksymisellä ja allekirjoittamisella ei vielä myönnetä valtiontukea. Valtiontukiarviointi tehdään erikseen jokaisen myönnettävän tuen osalta huomioiden kulloinkin voimassa oleva valtiontukisääntely.

Lopuksi

Esitetyillä toimenpiteillä saadaan konsernijaoston edellyttämällä tavalla ratkaistua yhtiön normaalin liiketoiminnan ulkopuolella syntyneiden tappioiden tuottamat ongelmat. Niitä ovat korona-ajan vuokranalennusten takia kertyneet tulojen menetykset ja Suvilahden suojelurakennusten tietyt ajankohtaiset korjaukset.

Toimenpiteissä kyse on kaupungin kertaluontoisesta panostuksesta, eikä yhtiön toiminta täten muutu jatkuvarahoitteiseksi. Investointiavustuksessa kyse on Suvilahden rakennushistoriallisten julkisivujen, kattojen, ikkunoiden ja savupiippujen peruskorjausten rahoittamisesta eikä Suvilahteen liittyvän yhtiön liiketoiminnan jatkuvasta tukemisesta.

Esitetyillä toimenpiteillä ja JAESin kanssa neuvotellulla säätiön avustuksella saavutetaan yhtiön ennusteiden ja KPMG:n tarkastelujen perusteella tilanne, jossa Kaapelitalon toiminta on taloudellisesti kestävällä pohjalla pitkällä aikavälillä

Esitetyille toimenpiteille on varattu määrärahat kaupungin vuoden 2025 talousarviosta.

Esittelijä

kansliapäällikkö



9.12.2024

Asia/9

Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Patrick Wahlman, konsernianalyttikko, puhelin: 09 310 33714  
patrick.wahlman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 2 Yhteistyösopimus
- 3 Omistajastrategia

Oheismateriaali

- 1 Omistajastrategia muokkaukset
- 2 Suvilahden investointisuunnitelma

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

**Ote**  
Yhtiö

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia