

Naantalin kaupungin tilalaitos



Tilalaitoksen toimintojen talousmallinnus:

- Tilalaitoksen talousmalli (ml. SOTE-kiinteistöt ja Pelastuslaitos)
- SOTE-kiinteistöjen talousmalli
- Pelastuslaitoksen talousmalli
- Tilalaitoksen talousmalli ilman SOTE-kiinteistöjä ja Pelastuslaitosta

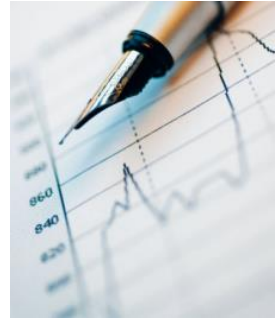
Pöyry Finland Oy

SISÄLTÖ

- Työn lähtökohta ja tavoite
- Operatiivinen toiminta
- Tilinpäätösanalyysi
- Saneeraustarve
- Talousmallinnus
 - Tilalaitoksen talousmalli ml. SOTE-kiinteistöt ja Pelastuslaitos
 - SOTE-kiinteistöjen talousmalli
 - Pelastuslaitoksen talousmalli
 - Tilalaitoksen talousmalli ilman SOTE-kiinteistöjä ja Pelastuslaitosta
- Johtopäätökset
 - Tulosten koonti
 - Johtopäätökset
- Liitteet
 - Talousmallin laskentaperiaatteet



TYÖN LÄHTÖKOHTA JA TAVOITE



- Naantalin kaupungin Tilalaitoksen taseyksikkö hoitaa ja hallinnoi kaupungin omistamia ja vuokraamia kiinteistöjä.
- Tilalaitoksen taloussuunnittelu on perustunut annettujen tulo- ja menoraamien noudattamiseen.
- Tilalaitoksen toiminnassa keskeisessä roolissa on rakennusten käytön tehostaminen ja tulevien vuosien saneeraustarpeiden kartoittaminen ja huomioiminen pitkän tähtäimen taloussuunnittelussa.
- Tässä työssä Tilalaitokselle laadittiin **MS Excel -pohjainen talousmalli**, joka toimii työkaluna tilalaitoksen talouden pitkäaikaisessa suunnittelussa.
 - Tarkastelun kohteena oli Tilalaitos (oma taseyksikkönsä) mutta ei sen osana toimivia siivouspalveluita eikä ateriapalveluita.
 - Lisäksi SOTE-kiinteistöille ja Pelastuslaitokselle laadittiin erilliset mallinnukset, koska ko. toiminnot ollaan siirtämässä kunnilta maakunnille. Samassa yhteydessä laadittiin Tilalaitokselle talousmalli ilman SOTE- ja Pelastuslaitostoimintaa.
- Mallin avulla voidaan tarkastella investointien ym. liikkeenjohdollisten päätösten vaikutuksia organisaation talouteen. Talousmalliin rakennettiin ehdotus organisaation taloussuunnitelmaksi seuraavalle 10 vuodelle.
- Lisäksi raportissa esitetään Tilalaitoksen omistamien rakennusten laskennallinen karkean tason **saneeraustarvearvio**, joka antaa yleiskuvan tulevien vuosien saneeraustarpeista.
- Työn lähtökohdan kuvaamiseksi raportissa on esitetty Tilalaitoksen nykytilakuvaus ja tilinpäätösanalyysi.
- Talousmallin excel-tiedosto ja tiivis käyttöohje on luovutettu Tilalaitoksen käyttöön.

OPERATIIVINEN TOIMINTA

- Naantalin kaupungin Tilalaitoksen taseyksikkö perustettiin v. 2012.
- Tilalaitos toimii Teknisen lautakunnan alaisuudessa.
- Tilalaitos hoitaa ja hallinnoi kaupungin omistamia ja vuokraamia kiinteistöjä.
 - Tilalaitos vastaa rakennusten ja niihin kuuluvan tekniikan korjaus- ja kunnossapitotehtävistä, suunnitteluttamisesta ja rakennuttamisesta sekä rakennuskannan omistajaohjauksesta (mm. omaisuusarvon säilyminen).
 - Keskushallinnon tekemät vuokrauspäätökset ovat ”isännöintitehtäviä”.
- Tilalaitos vuokraa tiloja pääasiassa kaupungin sisäisille toimijoille mutta osittain myös ulkopuolisille tahoille.
- Kaupungin omistamien kiinteistöjen rakennusteknilliset korjaukset tehdään pääosin omana työnä, laitekorjaukset ja erikoisammattityöt teetetään urakointiliikkeillä.
- Tilalaitoksen taseessa oli 31.12. 2016 seuraavat rakennukset:
 - Palvelukiinteistöt 73 kpl
 - Ulkoiseen vuokraukseen annetut rakennukset 34 kpl
 - Muut rakennukset 29 kpl
- Henkilöstöresurssit jakaantuivat seuraavasti (2015):
 - Hallinto- ja kehittämistehtävät 3,2 htv
 - Toimistotyöt 1,6 htv
 - Kunnossapitotyöt 10 htv
 - Kiinteistönhoitotyöt 9 htv
 - Pysyviä palvelusuhteita oli 21 ja määräaikaista 3



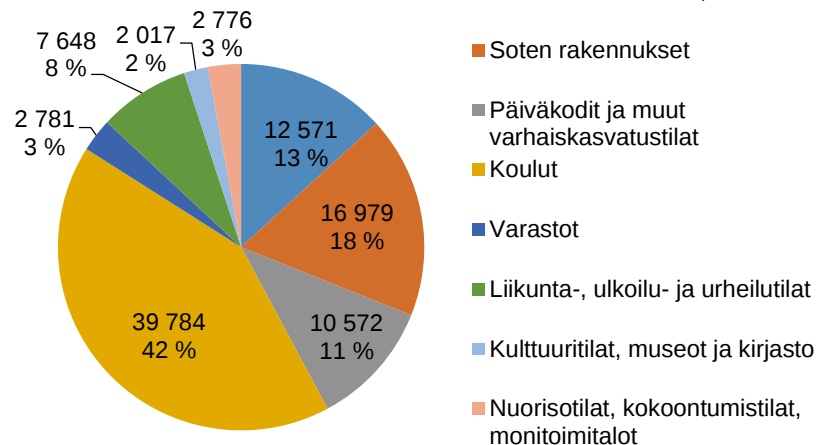
Kaupungintalo (Wikipedia).

OPERATIIVINEN TOIMINTA

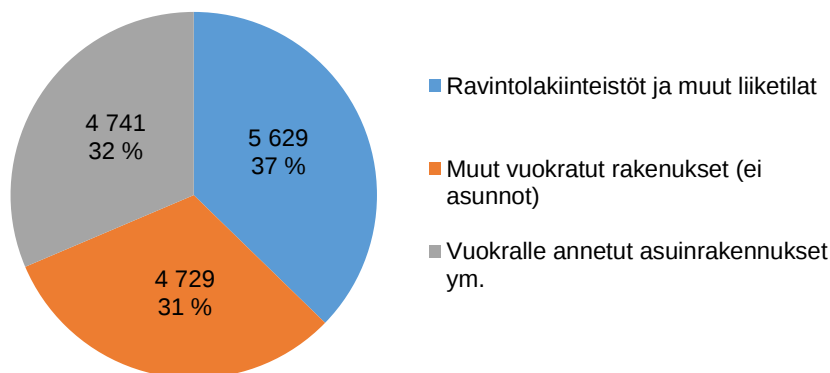
TILALAITOKSEN RAKENNUKSET

- **Palvelutilat (95 127 m²)**
 - Asiakkaina kaupungin palveluyksiköt (vuokrasopimuksin).
 - Tilojen määrä tulee todennäköisesti laskemaan lähivuosina palveluverkkoselvitysten myötä.
- **Ulkoinen vuokraus (15 099 m²)**
 - Kohteet on vuokrattu ulos liiketaloudellisiin ja elinkeinopoliittisiin perustein.
 - Ulkoinen vuokraus pienenee lähivuosina vuokrauskohteiden myyntien takia.
- **Käyttötarkoitusta vaille olevat rakennukset ja huoneistot (4 998 m²)**
 - Tilojen määrä vähenee lähivuosina kohteiden myynti- ja purkutoimenpiteiden takia.

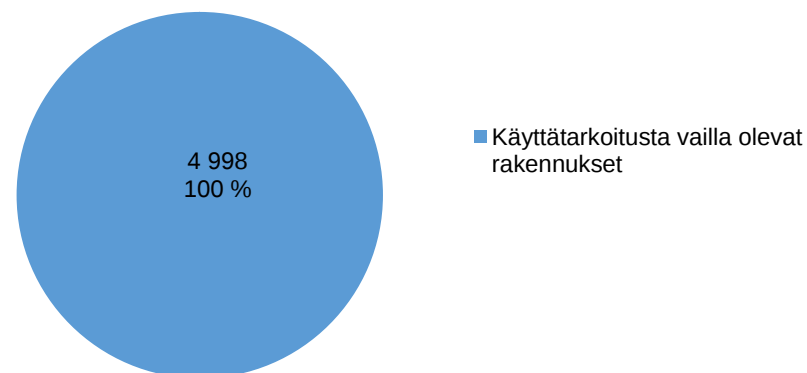
**Palvelukiinteistöt
(yht. 95 127 m²)**



**Vuokralle annetut rakennukset
(yht. 15 099 m²)**



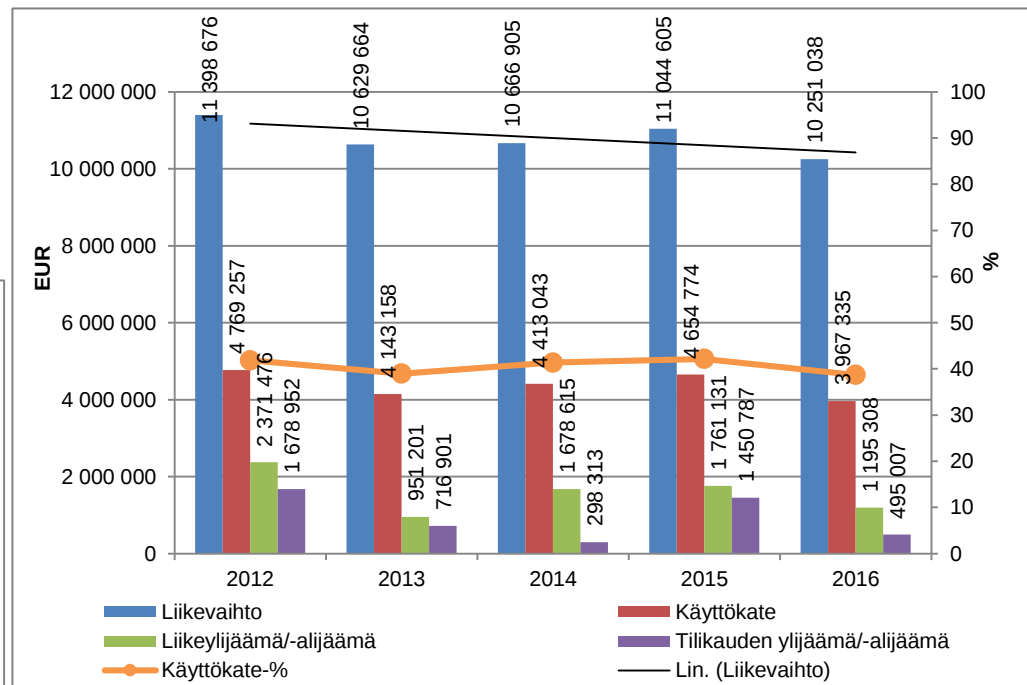
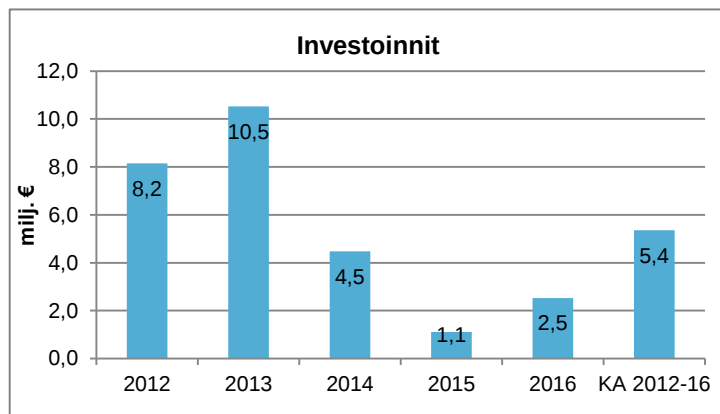
**Käyttötarkoitusta vaille olevat rakennukset
(yht. 4 998 m²)**



TILINPÄÄTÖSANALYYSI

LIKEVAIHTO JA KANNATTAVUUS

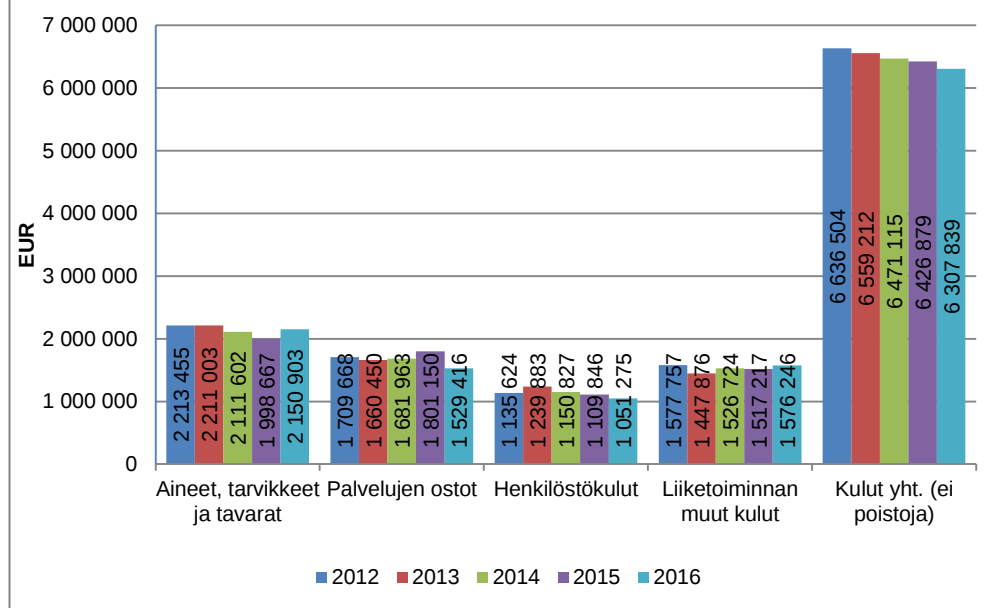
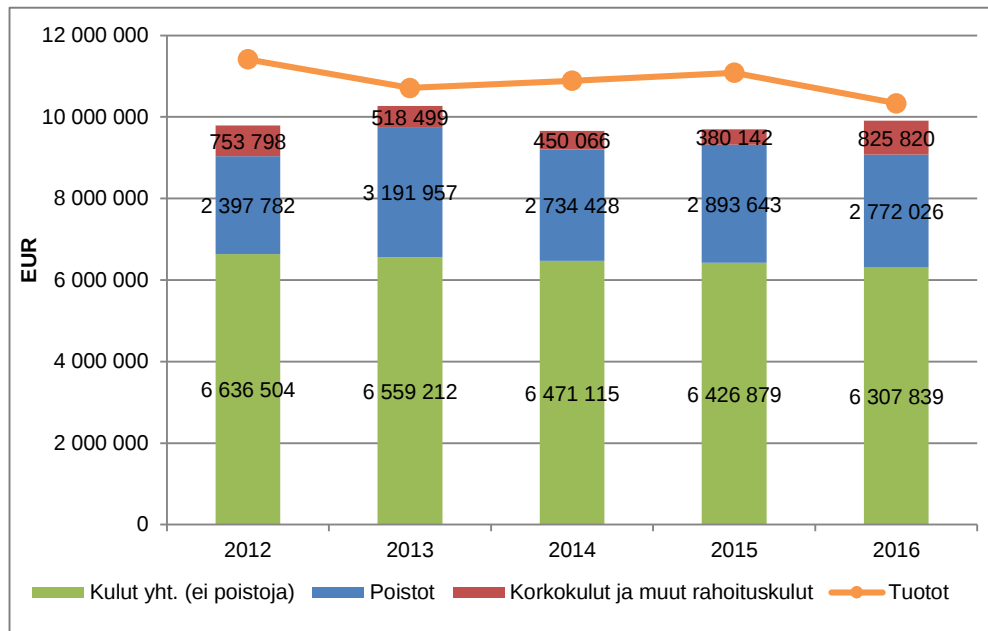
- Tilalaitoksen liikevaihto (vuokratuotot) vuosina 2012-2016 on ollut keskimäärin 10,8 milj. €. Laskua vuodesta 2012 vuoteen 2016 on ollut keskimäärin 2,6 %/v.
- Laitoksen tulos on ollut positiivinen, keskimäärin vuosina 2012-2016 noin 928 000 €. Tulosta on hieman nostettu poistoeron avulla (keskimäärin 105 525 €/v).
 - Laitoksen maksutuloilla on katettu toimintakulut, pääomakustannukset ja rahoituskustannukset.
- Laitoksen investoinnit v. 2016 olivat 2,5 milj. € ja keskimäärin v. 2012-2016 noin 5,4 milj. €.
- Poistot olivat v. 2016 tasolla 2,8 milj. €.
- Laitoksen kassavarat 31.12.2016 olivat noin 35 400 €.



TILINPÄÄTÖSANALYYSI

KULURAKENNE

- Tilalaitoksen kulut jakautuivat v. 2016 seuraavasti:
 - Aineet, tarvikkeet ja tavarat 34 %
 - Vaihtelee vuosittain, yli 80 % tästä koostuu kulutusperusteisista eristä.
 - Liiketoiminnan muut kulut 25 %.
 - Palvelujen ostot 24 %.
 - Henkilöstökulut 17 %.
- Kaupungille maksetun peruspääomakorvauksen määrä on ollut tasolla 369 375 € (4,5 % peruspääomasta).
- Vuonna 2016 kaupungilta olevasta pitkäaikaisesta velasta maksettiin korkoa 1,12 % eli 456 201,17 €. Vuonna 2015 korkoa ei juurikaan maksettu. Lyhennyksiä velasta ei maksettu v. 2015-2016.
- Operatiivisen toiminnan kulut olivat v. 2016 yht. 6,3 milj. € eli 55,62 €/m² (huoneistoala 13 403 m²).
- Kulut (€) ovat laskeneet v. 2012-16 keskimäärin 1,3 %/v.

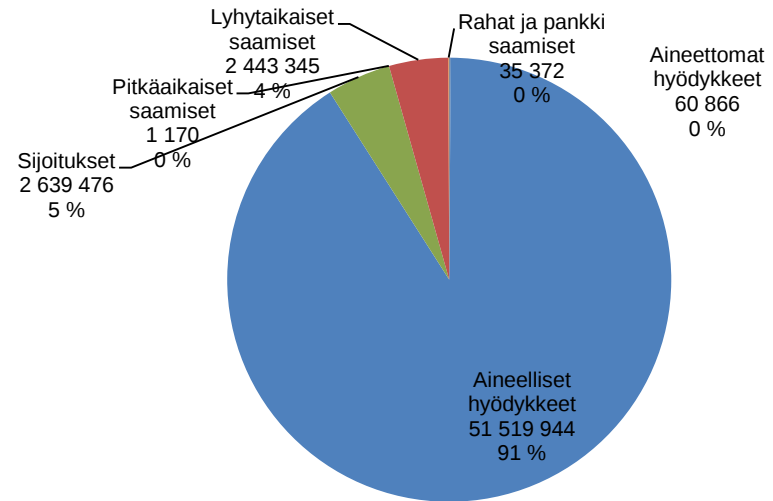


TILINPÄÄTÖSANALYYSI

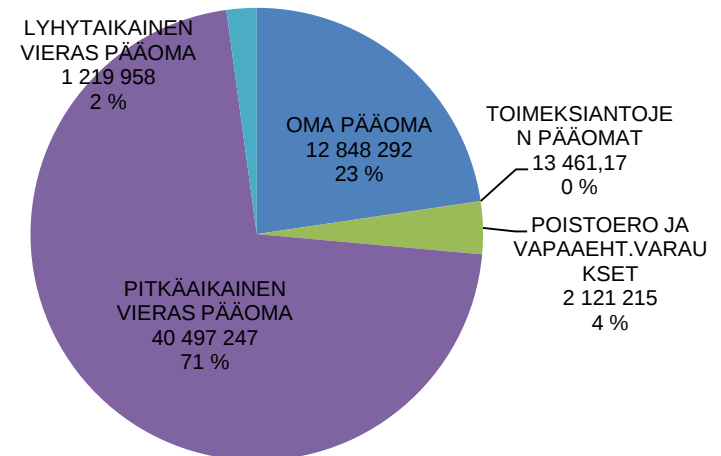
TASE

- Tilalaitoksen taseen vastaavaa -puolen suurin ryhmä on TP2016 mukaan aineelliset hyödykkeet (91 %) ja siitä rakennukset (96 %).
- Laitoksella on Naantalin kaupungille oleva velka arvoltaan 40,5 milj. € (alkup. velan määrä oli 46,3 milj. €).
- Tilalaitoksen omavaraisuusaste oli TP2016 mukaan 26 %.

Taseen vastaavaa 2016



Taseen vastattavaa 2016



SANEERAUSTARVE (1/2)

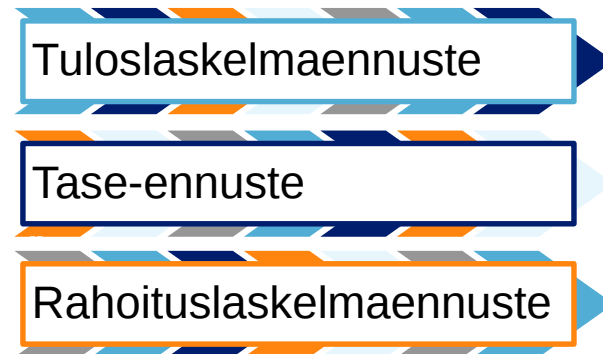
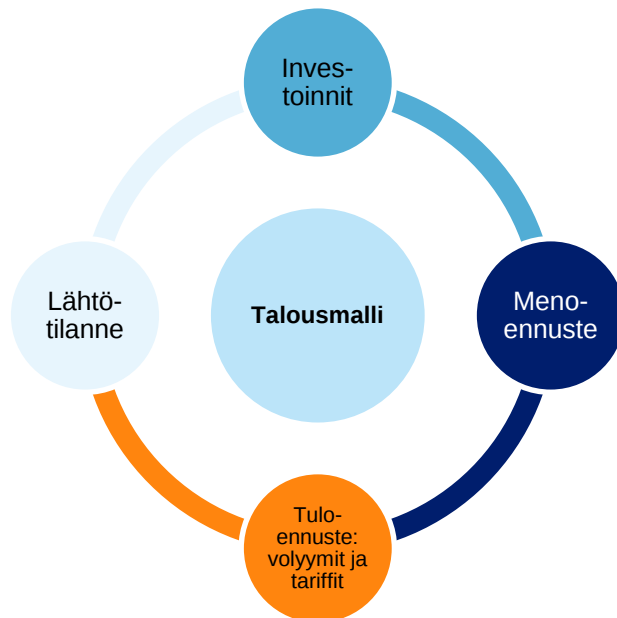
- Kun uudiskohde vanhenee alle tason 70 % jälleenhankinta-arvosta, alkaa muodostua saneerausvelkaa (eli korjausvelkaa).
- Tilalaitos on arvioinut saneerausvelan määrää ja saneeraustarvetta taseen käyttöomaisuusarvojen ja poistojen perusteella. Tavanomaisten kaupungin *tehollisten tilainvestointien yksikköhinna on todettu 2 000 €/m²*.
- Laskennassa on tehty seuraava tehollisuustarkastelu:
 - Kohteet, joissa ei ole korvausinvestointien tarvetta, on vähennetty tehollisesta alasta. Näitä ovat ulkoa vuokratut tilat, yhtiöt ja rakennukset, jotka ovat elinkaarensa lopulla. Näitä on 20 400 m².
 - Palvelutilojen tehokkaiden, saneerausvelkapoistoihin otettavien muiden neliöiden määrän on laskettu olevan 87 528 m².
 - Kokonaisneliöistä (95 128 m²) on tehty vähennykset rakennusten keveyden, alhaisen varustelutason ja käyttöön sopeutumattomuustekijöiden perusteella.
 - Vähennyksiä on tehty näistä syistä vanhoissa kulttuurirakennuksissa, varikoissa, liikuntatiloissa sekä nuoriso- ja kokoontumistiloissa.
 - Ulosvuokratuissa kiinteistöissä kaupunki vastaa tilojen kestävydestä ja vuokralainen toiminnallisista tekijöistä. Kaupungin vastuulle kuuluvan tehokkaan alan on arvioitu olevan puolet koko ulkoisen vuokrauksen kokonaisuudesta eli 7 529 m².
 - Vailla tehokasta käyttötarvetta olevien rakennusten kokonaisuudesta (4 114 m²) katsotaan, että korjausvelkaa ei synny.
 - Saneerausvelkalaskennassa kaupungin *tehollisen tilakokonaisuuden laajuuden lasketaan näin ollen olevan noin 74 600 m²*.

SANEERAUSTARVE (2/2)

- Arvioinnissa käytetty rakennusten teknistaloudellinen pitoaika oli 40 vuotta (saneeraustarve 2,5 %/v).
- Tilalaitoksen kerrosneliömäärä on 113 403 m² , josta siis tehokasta alaa on noin 74 600 m².
- Korjausvelkaa syntyy rakennuskannassa, kun rakennusten kuntotaso alittaa 70 %:n tason jälleenhankinta-arvoon verrattuna.
- Vuosina 1976 – 2016 tehtyjen rakennusinvestointien määrä on 3,7 M€/vuosi elinkustannusindeksillä korjattuna.
 - Kyseisellä korvausinvestointitasolla on voitu pitää rakennuskannasta kunnossa noin 74 000 m², kun pidetään korvausinvestointien yksikköhintana 2 000 €/m².
 - Laskelmassa ei ole huomioitu rakennuskannasta irrotettuja kohteita 1976 – 2016.
- Nykyisen suunnitelmakauden poistojen keskiarvo on noin 2,8 M€/vuosi. Tämä on samalla tulevien vuosien saneeraustarve.
- Naantalin rakennuskannassa ei ole laskennan perusteella korjausvelkaa. Korjausvelkalaskenta tulisi eriyttää kuitenkin rakennuskohtaiseksi tarkemman korjausvelkamäärän esille tuomiseksi. Edellä esitetty arvio on laskettu Kaupungin rakennusmassan kokonaisinvestointimäärän perusteella.

TALOUSMALLI

- Naantalin kaupungin tilalaitokselle rakennettiin työssä talousmalli, joka on Pöyryn tuotteistama MS Excel -pohjoinen työkalu organisaatioiden liiketaloudellisen ennusteen laadintaan ja talouden pitkäjänteiseen suunnitteluun.
- Talousmalliin syötetään 2-3 edellisen vuoden tiedot koskien organisaation taloutta:
 - Tuloslaskelmaerät, tase-erät, investoinnit, lainat, poistoajat.
- Lisäksi laaditaan 10(-20) vuoden ennuste toiminnan keskeisille tulo- ja kululajeille.



TALOUSMALLIN LASKENTAPERIAATTEET (1/2)

- Talousmalli perustuu vuosien 2014-2016 tilinpäätöksiin. Malliin rakennettiin taloussuunnitelma seuraavalle 10 vuodelle (2017-2027).
- Kiinteistöjen kokonaisneliömäärän oletettiin pysyvän vuoden 2016 tasolla:
 - Tilahallinto 0 m²
 - Palvelutoiminnan rakennukset 92 736 m²
 - Vuokralle annetut rakennukset 14 912 m²
 - Muut rakennukset ja huoneistot 5 756 m²
- Operatiivisten kustannusten arvioitiin kehittyvän inflaation mukaisesti.
- Mallissa käytettiin inflaation tasona arvoa 1,5 %/v.
- Kunnalle olevan lainan korko:
 - Vuosi 2017: 1,6 %
 - Vuosi 2018-2027: 2,0 %
- Tarvittaessa nostettavan ulkoisen velan korkotaso 2,0 % vuodesta 2018 lähtien.
- Peruspääomakorvauksen suuruudeksi peruspääomasta asetettiin nykyinen taso 4,5 %.

TALOUSMALLIN LASKENTAPERIAATTEET (2/2)

- Vuodelle 2017 asetettiin talousarvion mukaiset vuokramuutokset:
 - Koko Tilalaitoksen malli:
 - Palvelutilat -5,4 %
 - Ulkoinen vuokraus +3,0 %
 - Muut rakennukset -4,5 %
 - SOTE-malli -1,3 %
 - Tilalaitos pl. SOTE ja PL -7,4 %
- Tarkastelut rakennettiin siten, että tilalaitoksen rahoitus on kestäväällä tasolla (kassavarat aina tilikauden päätteessä positiiviset, tarkastelukauden lopussa eli 31.12.2027 noin 0 €). Rahoitus järjestettiin ensisijaisesti vuokratuloilla. Lainalla paikattiin tarvittaessa yksittäisten vuosien kassavajetta. Tätä lainaa lyhennettiin kassavarojen sallima määrä suunnittelujakson aikana.
- Työssä laadittiin seuraavat mallinnukset:
 - 1) **Tilalaitos (ml. SOTE-kiinteistöt ja Pelastuslaitos)**¹⁾
 - 2) **SOTE-kiinteistöt**
 - 3) **Pelastuslaitos**
 - 4) **Tilalaitos pl. SOTE-kiinteistöt ja Pelastuslaitos**
- Mallikohtaiset laskentaperiaatteet on kuvattu kunkin mallin yhteydessä.
- Yksityiskohtaisemmat laskentaperiaatteet on kuvattu raportin liitteessä.

Tilalaitos (ml. SOTE ja PL)	SK1	SK2	SK3
Kunnalle olevan lainan lyhennysaika vuodesta 2019 alkaen.	Kassavarojen sallima määrä, mikäli mahdollista	Ei lyhennyksiä.	50 v
Vuokrien kehittyminen	1,5 %/v (inflaation mukaan)	Tarpeen mukaan, jotta kassa positiivinen v. 2027.	Tarpeen mukaan
Investointitaso, keskimäärin nykyrahassa 2017-2020 (milj. €/v) 2021-2027 (milj. €/v)	2,752 2,800 ¹⁾	2,752 2,800	2,752 2,800
SOTE	SK1	SK2	VIITTEET: 1) Vastaa vuosien 2012-2015 poistojen keskiarvoa. Riittää pitämään saneerausvelan nykyisellä tasolla. 2) Vastaa vuosien 2013-2016 poistojen keskiarvoa.
Kunnalle olevan lainan lyhennysaika vuodesta 2019 alkaen.	Kunnan lainaa lyhennetään enintään 20 vuoden lyhennysohjelmalla.	Kunnan lainaa lyhennetään enintään 20 vuoden lyhennysohjelmalla.	
Vuokrien kehittyminen	1,5 %/v vuodesta 2020 alkaen	1,5 %/v vuodesta 2023 alkaen	
Investointitaso, keskimäärin nykyrahassa 2017-2020 (milj. €/v) 2021-2027 (milj. €/v)	143 000 €/v 575 000 €/v ²⁾	143 000 €/v 575 000 €/v	
Pelastuslaitos	SK1		
Kunnalle olevan lainan lyhennysaika vuodesta 2019 alkaen.	Kunnan lainaa lyhennetään siten, että rahavarat riittävät (huomioiden inflaation mukainen vuokrakehitys).		
Vuokrien kehittyminen	1,5 %/v vuodesta 2018 alkaen.		
Investointitaso, keskimäärin nykyrahassa 2017-2020 (milj. €/v) 2021-2027 (milj. €/v)	110 000 €/v 110 000 €/v		
Tilalaitos pl. SOTE ja Pelastuslaitos	SK1	SK2	SK3
Kunnalle olevan lainan lyhennysaika vuodesta 2019 alkaen.	Kassavarojen sallima määrä, mikäli mahdollista	Ei lyhennyksiä.	50 v
Vuokrien kehittyminen	1,5 %/v (inflaation mukaan)	Tarpeen mukaan, jotta kassa positiivinen v. 2027.	Tarpeen mukaan
Investointitaso, keskimäärin nykyrahassa 2017-2020 (milj. €/v) 2021-2027 (milj. €/v)	2,499 2,115	2,499 2,115	2,499 2,115

1



1) Tilalaitos

(ml. SOTE-rakennukset ja Pelastuslaitos)



SKENAARIO 1

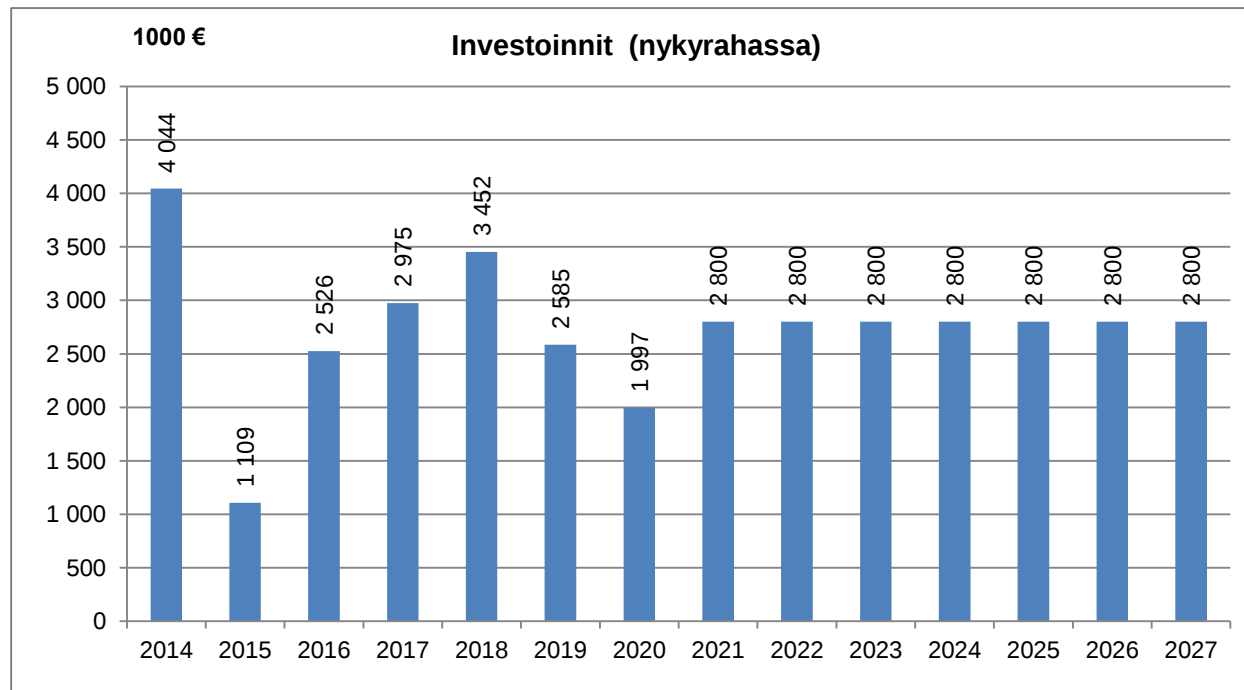
- Tilalaitoksen koko liiketoiminta.
 - Vuokrat kehittyvät inflaation mukaisesti (1,5 %/v).
 - Kunnalle olevaa velkaa lyhennetään kassavarojen edellyttämä määrä vuodesta 2019 alkaen, mikäli mahdollista.
 - Investointitaso keskimäärin nykyrahassa:
 - 2017-2020: 2,752 milj. €/v
 - 2020-2027: 2,800 milj. €/v



SKENAARIO 1

INVESTOINNIT

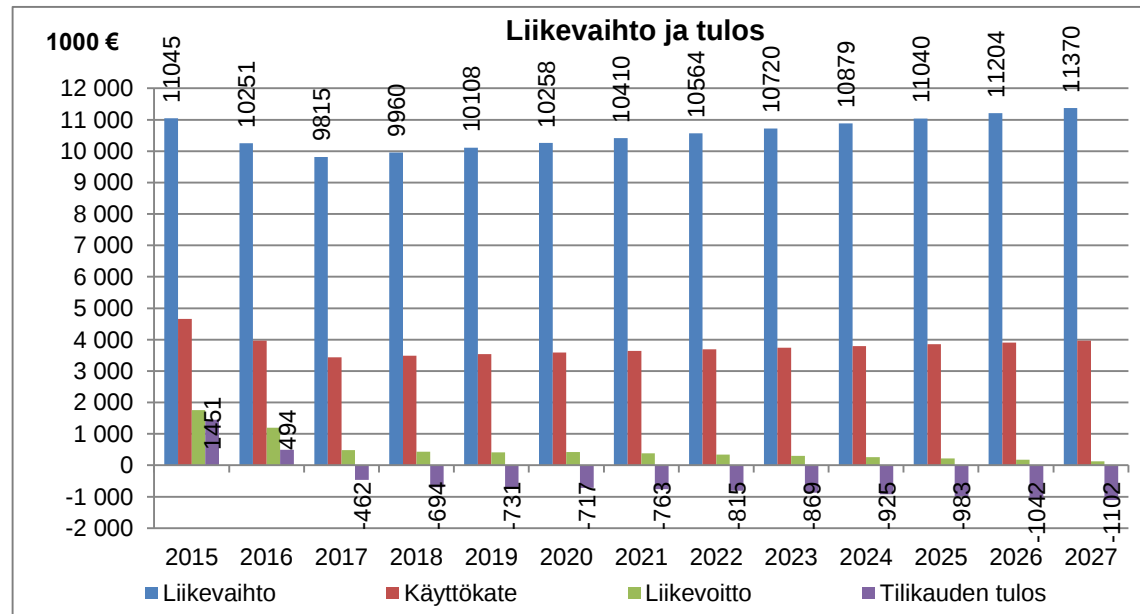
- Tilalaitoksen investoinnit olivat vuosina 2014-2016 keskimäärin 2,66 milj. €/v.
- Vuodesta 2021 lähtien kaikki investoinnit ovat saneerausinvestointeja. Taso 2,8 milj. €/v vastaa 4 edellisen vuoden poistojen keskiarvoa (2012-2015).
- Keskeneräisiä hankintoja purettiin taseen käyttöomaisuustileille (rakennuksiin) vuonna 2017 siten, että ko. erän tasoksi jäi 500 000 € (kuvassa ei ole mukana keskeneräisten hankintojen purkua).



SKENAARIO 1

TAKSAKOROTUSSUUNNITELMA SEKÄ SEN MUKAINEN LIIKEVAIHDON JA TULOKSEN KEHITTYMINEN

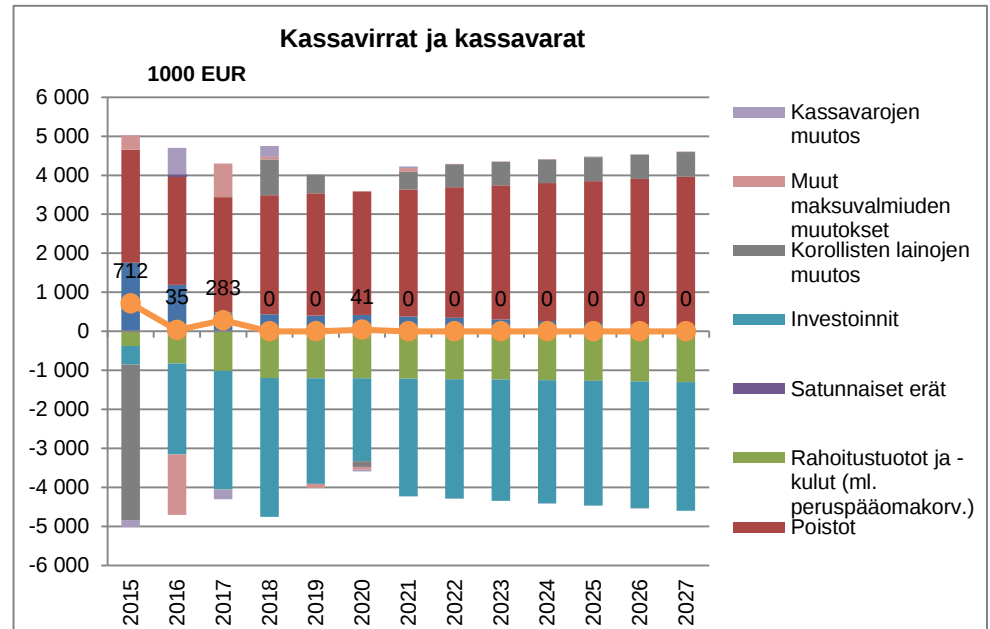
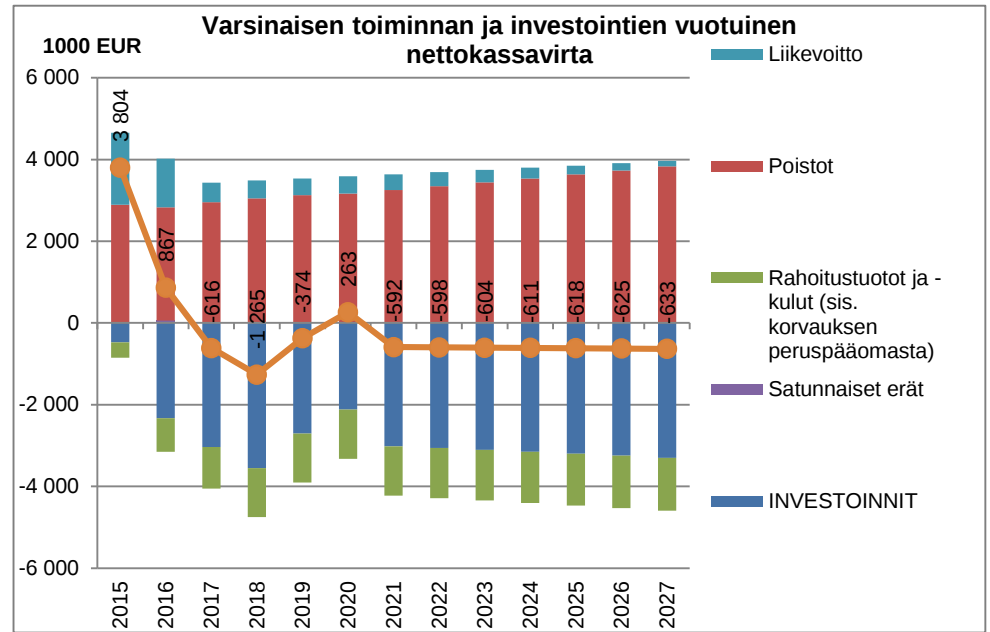
- Vuokrat nousevat vuosittain inflaation verran eli 1,5 %/v vuodesta 2018 lähtien.
- Kunnalle olevaa lainaa ei voida tällä vuokratasolla lyhentää lainkaan.
- Osa toiminnasta rahoitetaan lainarahalla.
- Tilalaitoksen liikevaihto kasvaa asteittain tasolle 11,4 milj. € (kerrosneliöala ei muutu).
- Tulos on negatiivinen, keskimäärin v. 2017-2027 noin -828 000 €/v.
 - Vuonna 2017 tehty taksojen alentaminen pienentää liikevaihtoa vuoteen 2016 verrattuna.



SKENAARIO 1

KASSAVIRRAT JA KASSAVARAT EHDOTETULLA RAHOITUS- SUUNNITELMALLA

- Varsinaisen toiminnan ja investointien vuotuinen nettokassavirta on vuotta 2020 lukuun ottamatta negatiivinen.
- Kassavarat on nostettu tasolle 0 € velkarahoituksella.
- Ts., ehdotetut vuokratkorotukset eivät ole riittäviä.

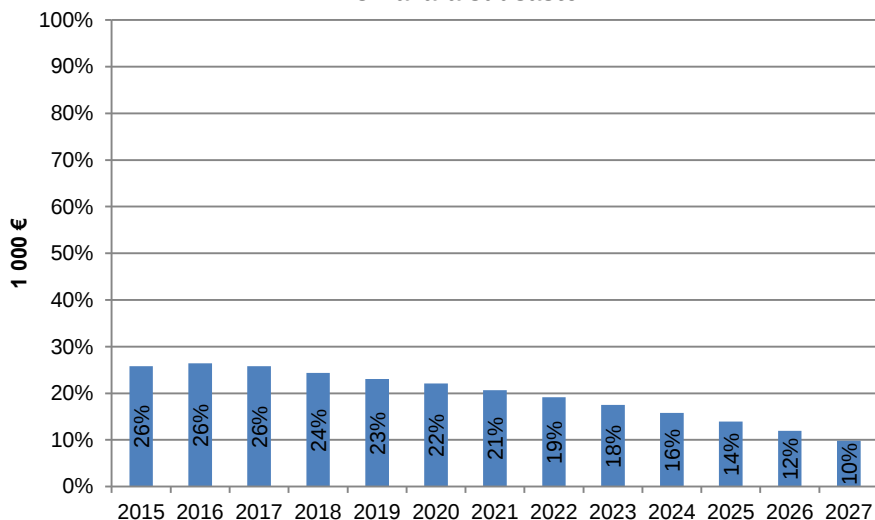


SKENAARIO 1

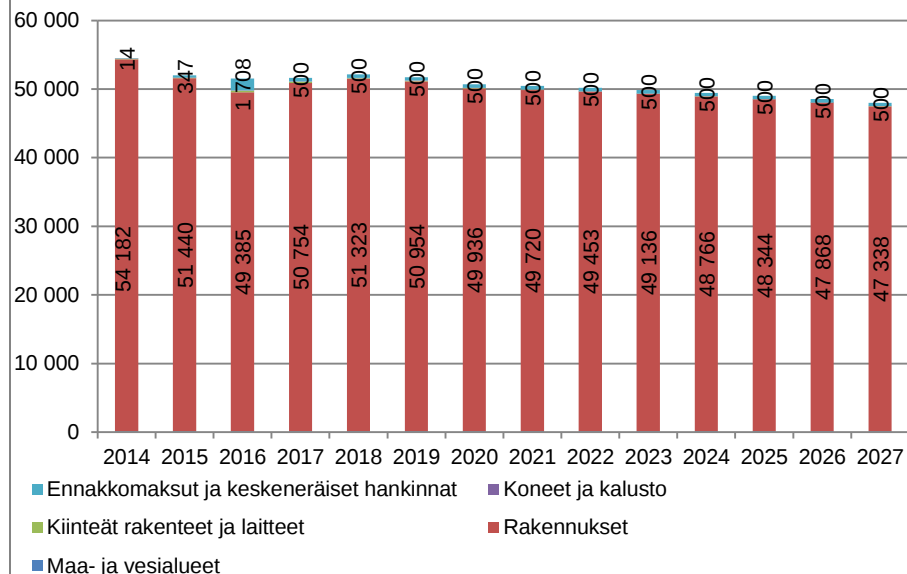
TASE

- Taseen käyttöomaisuuden arvo hieman laskee tarkastelujaksolla.
- Tilalaitos paikkaa kassavajetta lainarahalla. Tätä lainaa on tarkastelujakson lopussa jäljellä 5,4 milj. €.
- Kunnalle olevaa lainaa ei lyhennetä.
- Omavaraisuusaste laskee v. 2027 tasolle 10 %.

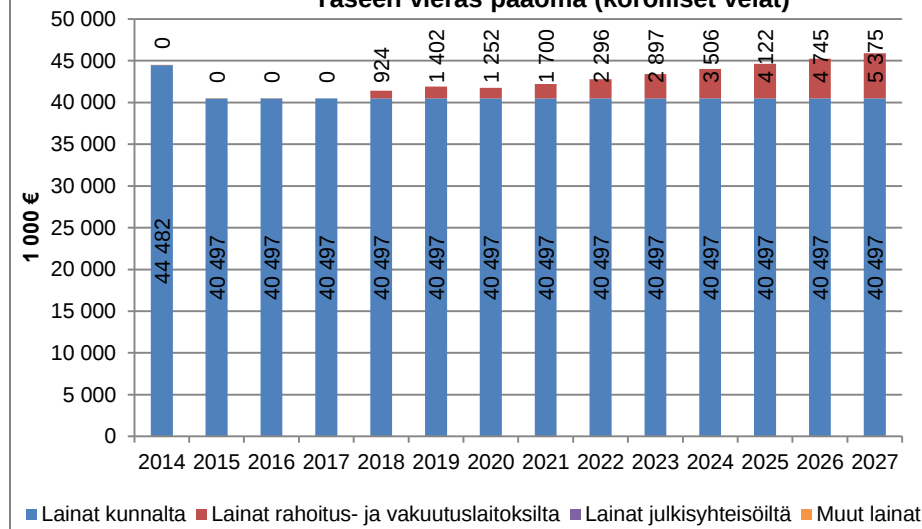
Omavaraisuusaste



Taseen käyttöomaisuus



Taseen vieras pääoma (korolliset velat)



SKENAARIO 2

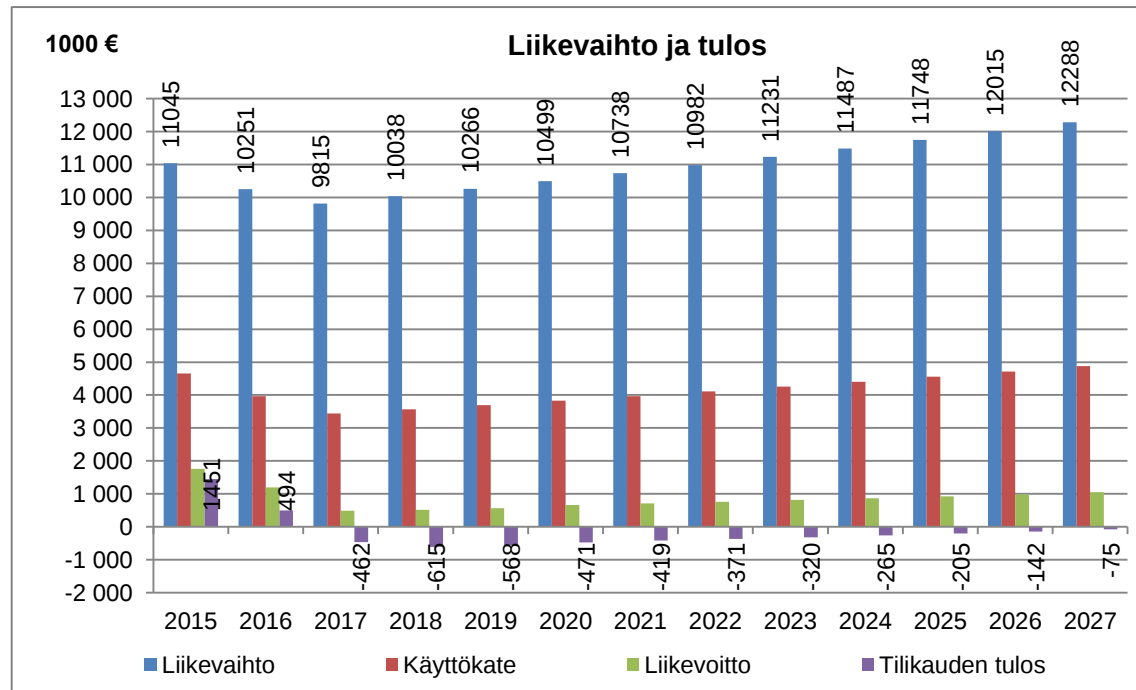
- Tilalaitoksen koko liiketoiminta
 - Kunnalle olevaa lainaa ei lyhennetä tarkastelujaksolla lainkaan.
 - Investointitaso sama kuin skenaariossa 1.
 - Vuokria nostetaan tarvittava määrä.



SKENAARIO 2

TAKSAKOROTUSSUUNNITELMA SEKÄ SEN MUKAINEN LIIKEVAIHDON JA TULOKSEN KEHITTYMINEN

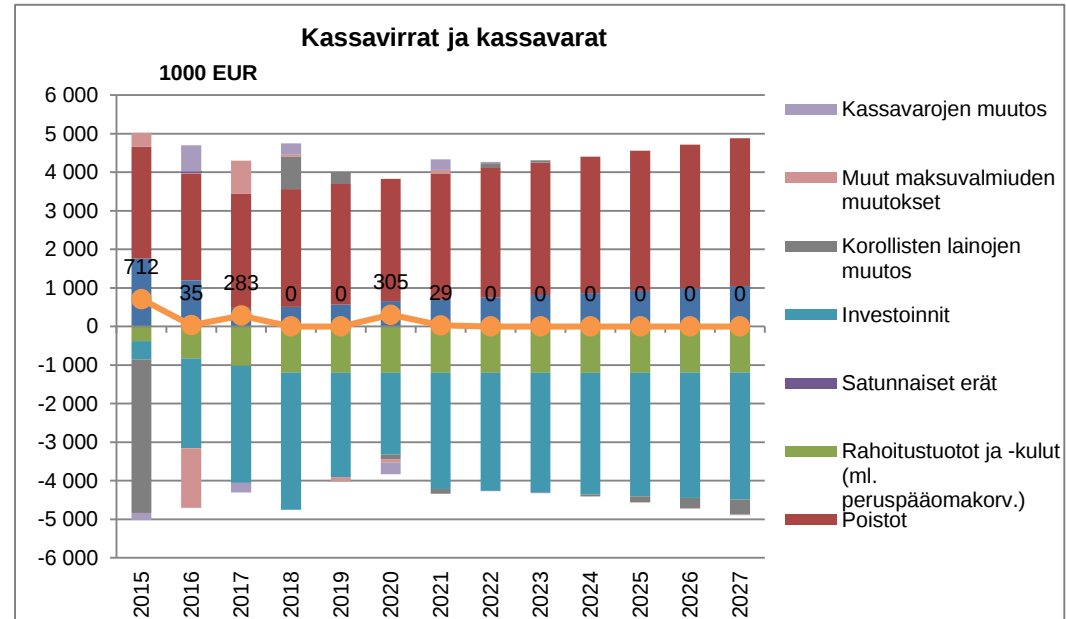
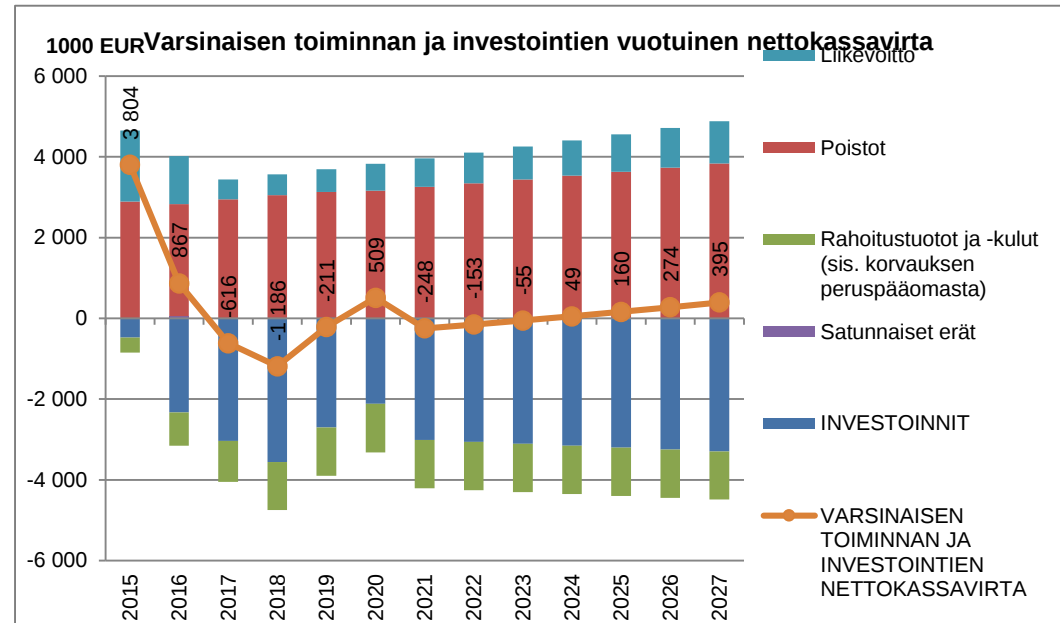
- Vuokrat nousevat 2,3 %/v alkaen vuodesta 2018.
- Osa toiminnasta rahoitetaan lainarahalla.
- Tilalaitoksen liikevaihto kasvaa asteittain tasolle 12,3 milj. €.
- Tulos on negatiivinen vuodesta 2017 alkaen mutta nousee tarkastelujakson loppua kohden. Tulos on vuosina v. 2017-2027 keskimäärin -356 000 €/v.



SKENAARIO 2

KASSAVIRRAT JA KASSAVARAT EHDOTETULLA RAHOITUS- SUUNNITELMALLA

- Tilalaitoksen varsinaisen toiminnan ja investointien vuotuinen nettokassavirta on alkujaksolla negatiivinen, mutta nousee positiiviseksi vuodesta 2024 lähtien.
- Kassavarat ovat aina tilikauden päätteessä 0 €.

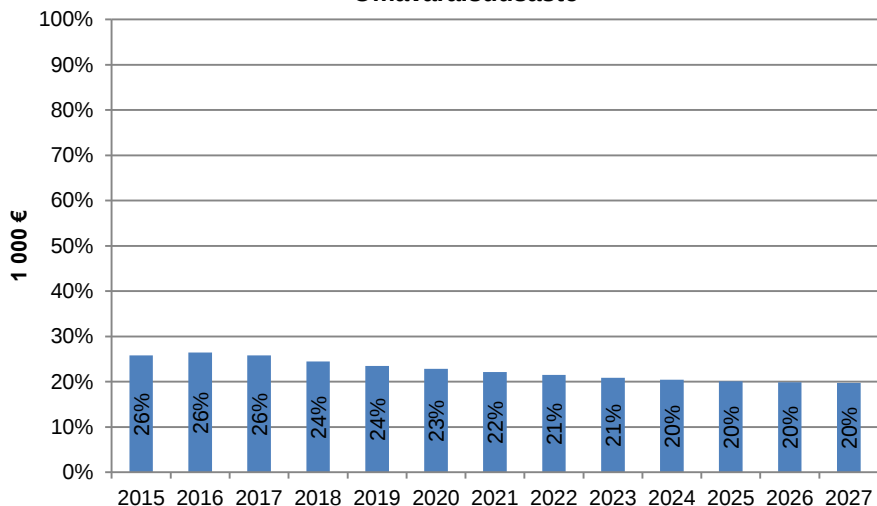


SKENAARIO 2

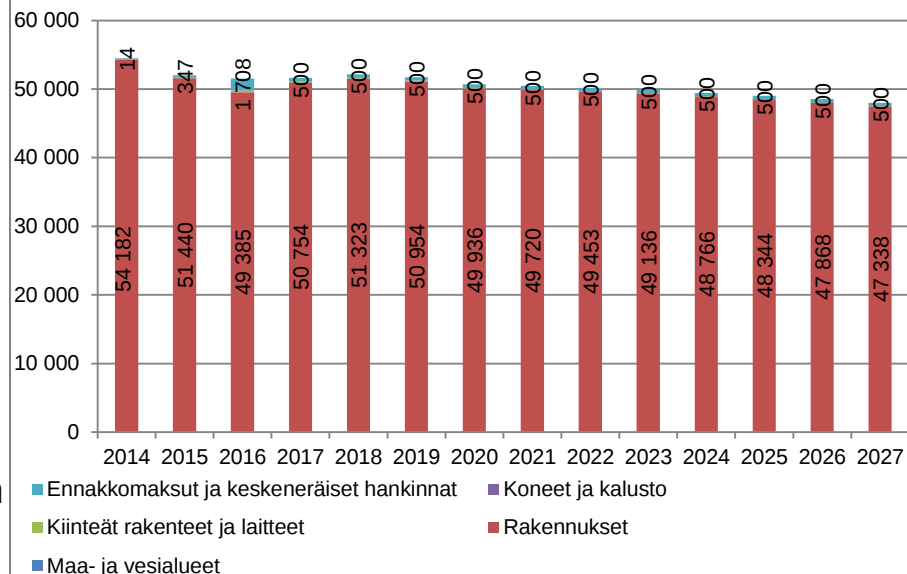
TASE

- Taseen käyttöomaisuuden arvo laskee hieman tarkastelujaksolla (samoin kuin SK1:ssä).
- Tilalaitos paikkaa yksittäisten vuosien kassavajetta lainarahalla. Tätä lainaa on v. 2027 jäljellä 247 000 €. Kunnalle olevaa lainaa ei lyhennetä.
- Omavaraisuusaste laskee negatiivisten tulosten ja osittaisen lainarahoituksen myötä ja päättyy vuonna 2027 tasolle 20 %.

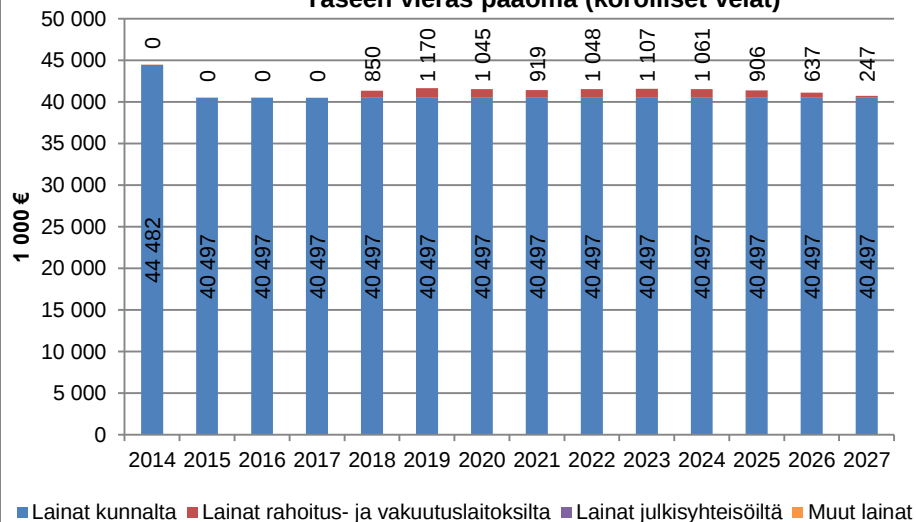
Omavaraisuusaste



Taseen käyttöomaisuus



Taseen vieras pääoma (korolliset velat)



SKENAARIO 3

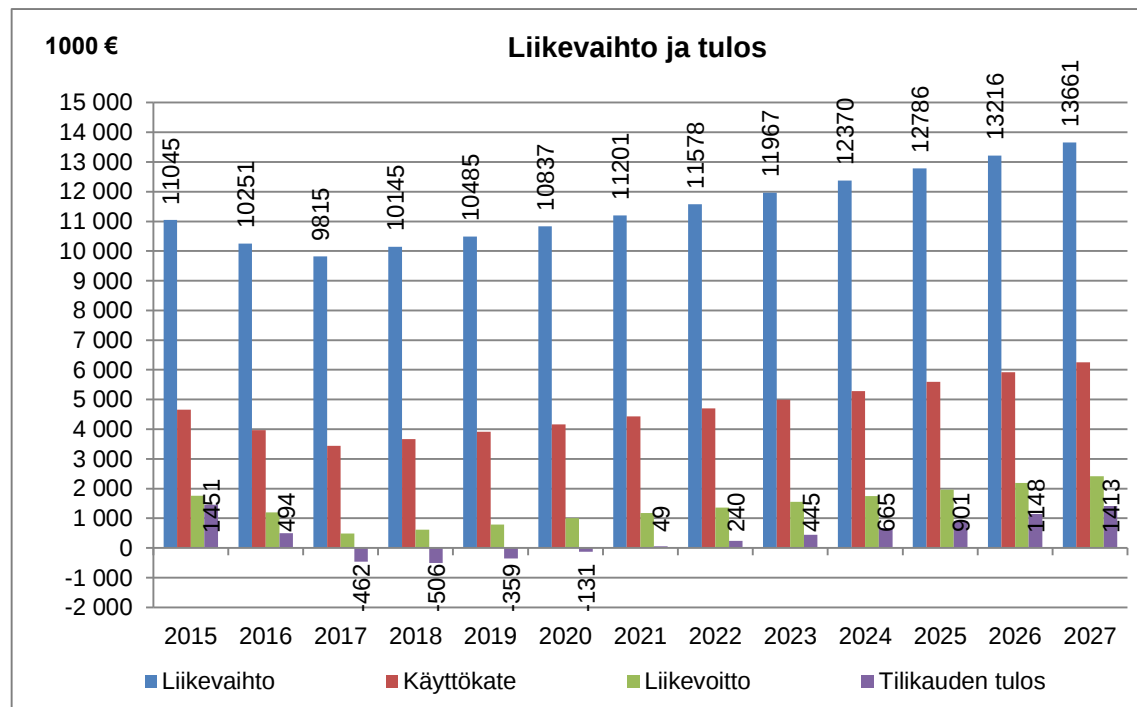
- Tilalaitoksen koko liiketoiminta
 - Kunnalle olevaa lainaa lyhennetään 50 vuoden laina-ajalla aloittaen v. 2019.
 - Investointitaso pysyy skenaarioiden 1 ja 2 tasolla.
 - Vuokria nostetaan tarvittava määrä. Lisäksi toimintaa rahoitetaan tarvittaessa lainarahalla.



SKENAARIO 3

TAKSAKOROTUSSUUNNITELMA SEKÄ SEN MUKAINEN LIIKEVAIHDON JA TULOKSEN KEHITTÄMINEN

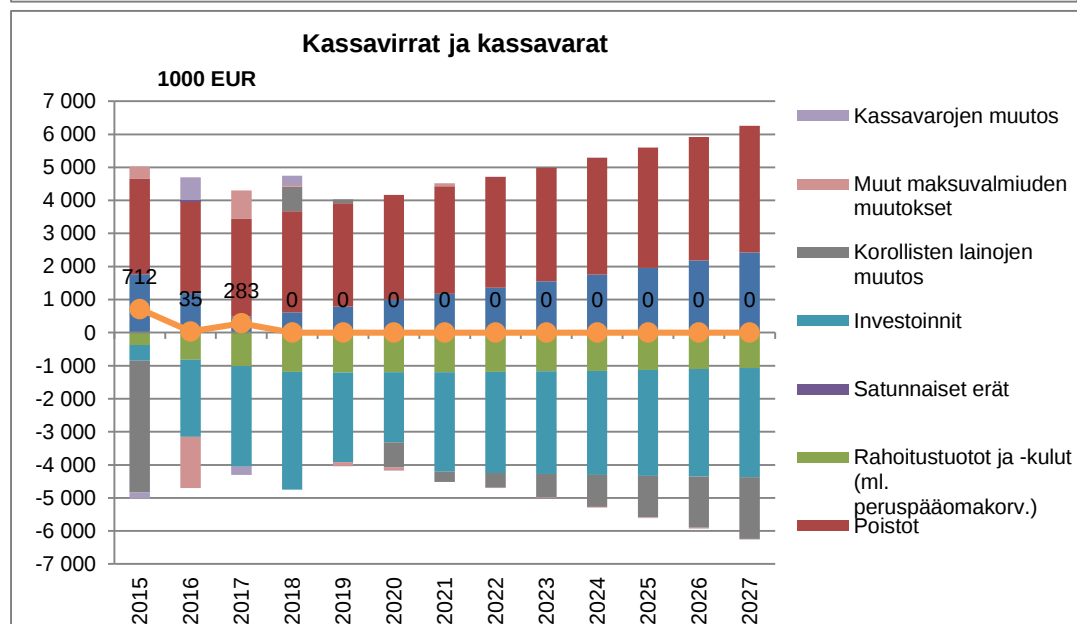
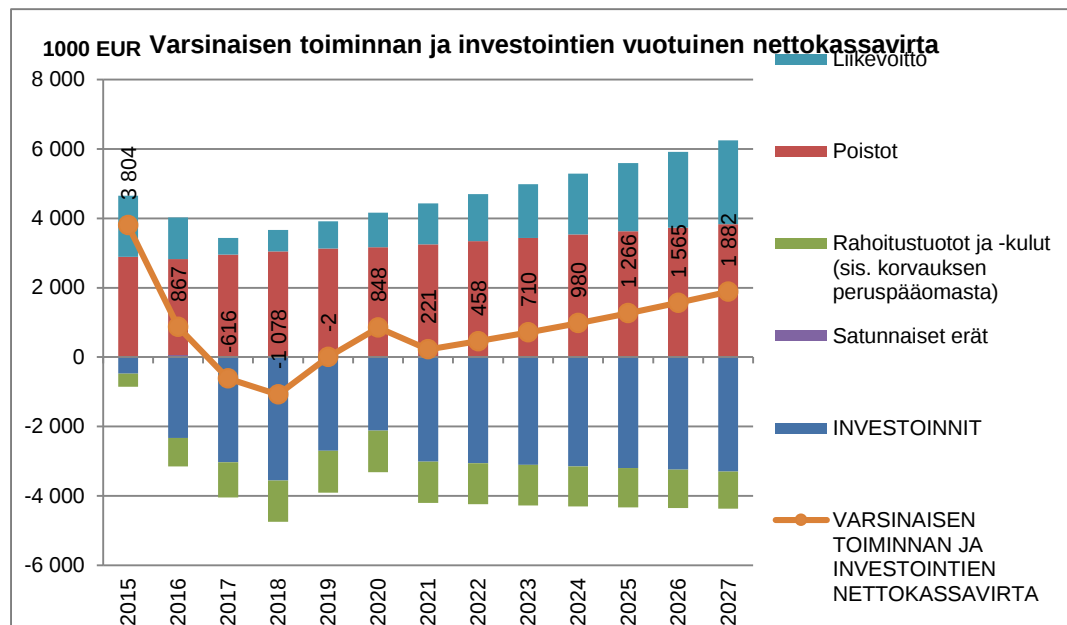
- Vuokrat nousevat 3,4 %/v vuodesta 2018 lähtien.
- Yksittäisten vuosien kassavajetta paikataan lainarahalla.
- Liikevaihto nousee asteittain tasolle 13,7 milj. €.
- Tulos on positiivinen vuodesta 2021 lähtien, keskimäärin v. 2017-2027 noin 309 000 €/v.



SKENAARIO 3

KASSAVIRRAT JA KASSAVARAT EHDOTETULLA RAHOITUSSUUNNITELMALLA

- Tilalaitoksen varsinaisen toiminnan ja investointien vuotuinen nettokassavirta nousee nopeasti koko tarkastelujakson ajan.
- Rahaa käytetään lainojen lyhentämiseen kassavarojen sallima määrä.
- Kassavarat ovat aina tilikauden päätteessä tasolla 0 €.

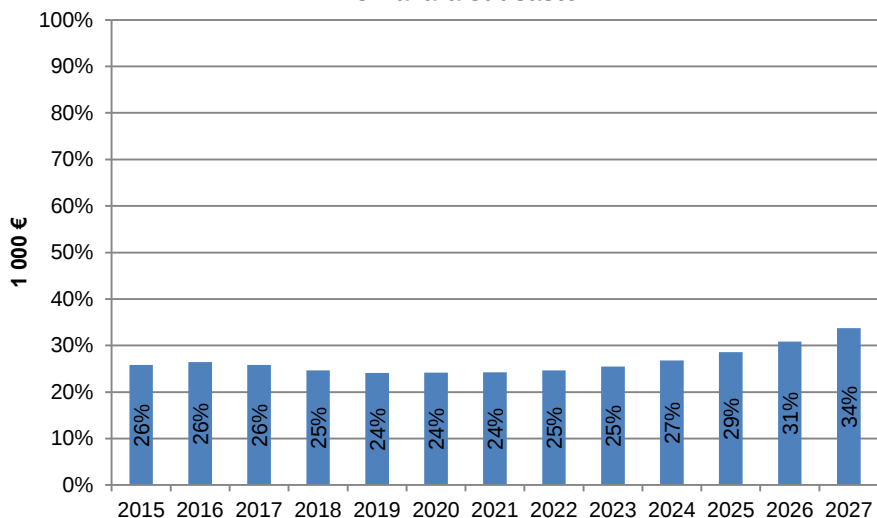


SKENAARIO 3

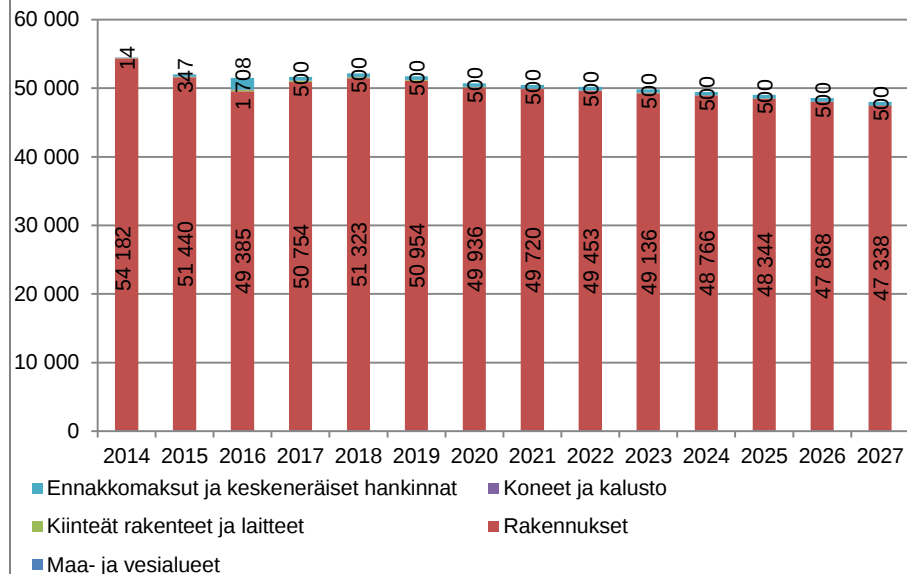
TASE

- Taseen käyttöomaisuuden arvo laskee hieman (samoin kuin SK1 ja SK2).
- Tilalaitos paikkaa kassavajetta osittain lainarahalla. Tätä lainaa on v. 2027 lopussa jäljellä 312 000 €.
- Kunnalle olevaa velkaa lyhennetään 50 vuoden laina-ajalla ja sitä on v. 2027 jäljellä 33,2 milj. €.
- Omavaraisuusaste nousee tasolle 34 %.

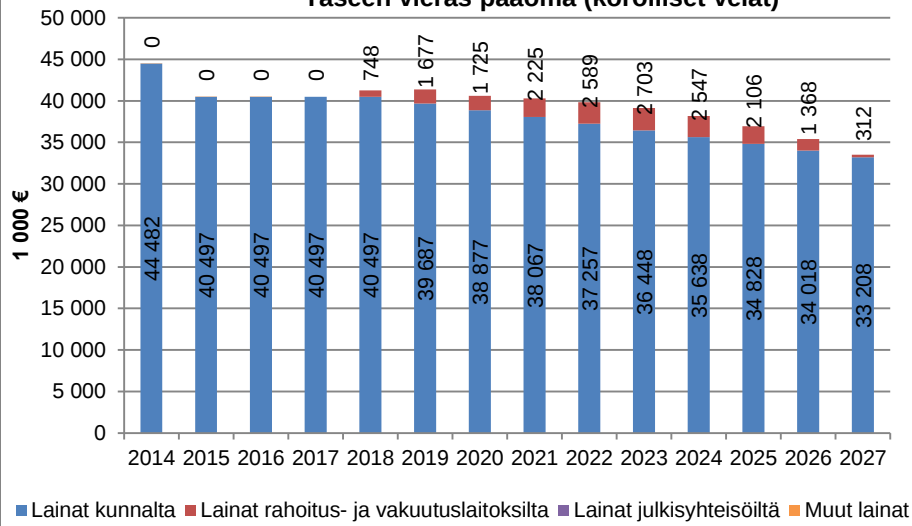
Omavaraisuusaste



Taseen käyttöomaisuus



Taseen vieras pääoma (korolliset velat)



2) SOTE-rakennukset



SOTE-RAKENNUSTEN TALOUSMALLI

LASKENTAPERIAATTEET

- Työssä käytetyt SOTE-rakennusten tilinpäätökset perustuvat osin arvioihin, koska ko. eriä ei ole kokonaisuudessaan eritelty tilinpäätöksissä.
- Keskeisimmät oletukset:
 - Rahoituskulut huomioitiin taseessa tilikauden ja edellisten tilikausien yli-/alijäämissä. Vastaavat muutokset tehtiin kunnalta olevaan lainaan ("tasaustili").
 - Investoinnit vuodesta 2021 eteenpäin: Vuosien 2013-2016 poistojen keskiarvo (575 000 €/v).
 - Joissakin tase-erissä on koko tilalaitoksen TP-luvuista huomioitu 20 %, mikä vastaa SOTE-rakennusten toimintakatteen osuutta tilalaitoksen toimintakatteesta.
 - Ennustevuosien rahoituskulut muodostuvat kuntalainan koroista (1,60 % v. 2017, 2,0 % v. 2018-2027) ja peruspääoman korvauksesta (4,5 % eli 71 000 €/v).
 - Samat uusien ja vanhojen hankintojen poistoajat kuin Tilalaitoksen mallinnuksessa.
 - Keskeneräiset hankinnat purettiin v. 2017 tasolle 80 000 €, mikä vastaa samaa prosentuaalista muutosta kuin koko Tilalaitoksen mallissa.
 - Vuoden 2017 vuokratasoissa huomioitu talousarvio, jonka mukaan vuokrat laskivat -1,3 % edellisestä vuodesta.
 - Mahdollisten uusien lainojen korko 2,0 %.
- Rahoitussuunnitelman laadinnan periaatteet:
 - Toiminta rahoitetaan ensi sijassa vuokratuotoilla.
 - Kassavarat ovat aina positiiviset ja jakson lopussa lähellä nollaa.

SOTE, SKENAARIO 1

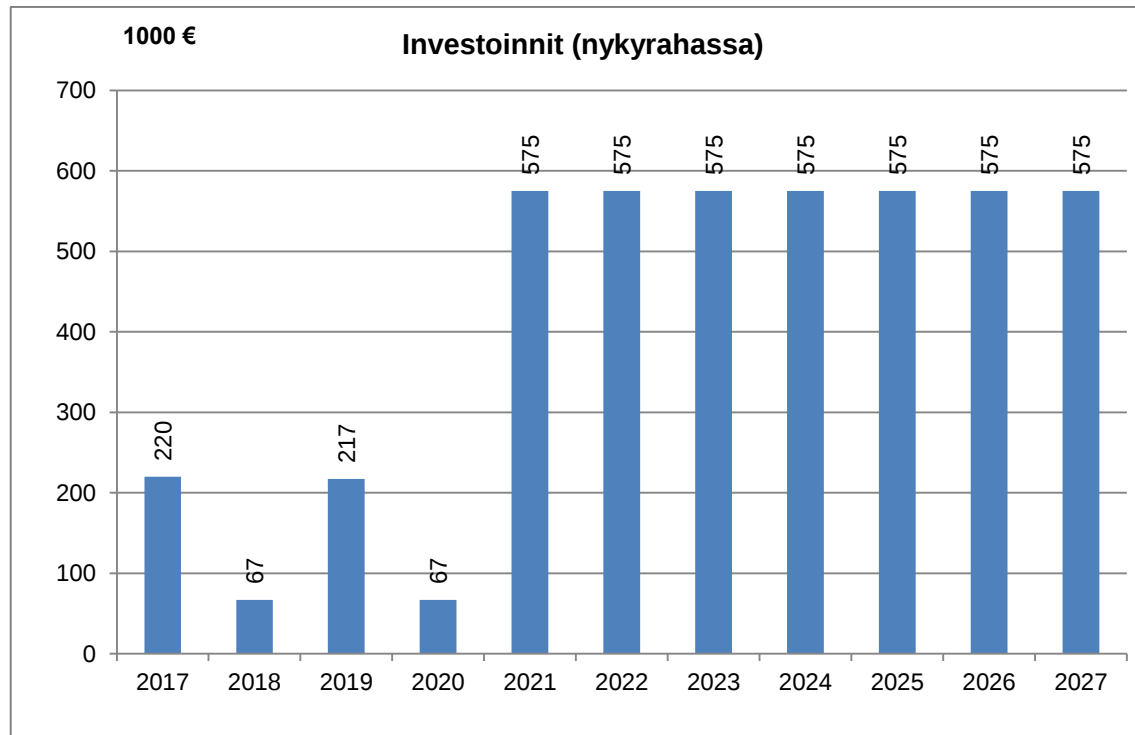
- SOTE-kiinteistöjen liiketoiminta.
 - Kunnan lainaa lyhennetään enintään 20 vuoden lyhennysohjelmalla alkaen v. 2019 (tai nopeammin jos mahdollista).
 - Vuokrat nousevat inflaation verran vuodesta 2020 lähtien.



SOTE, SKENAARIO 1

INVESTOINNIT

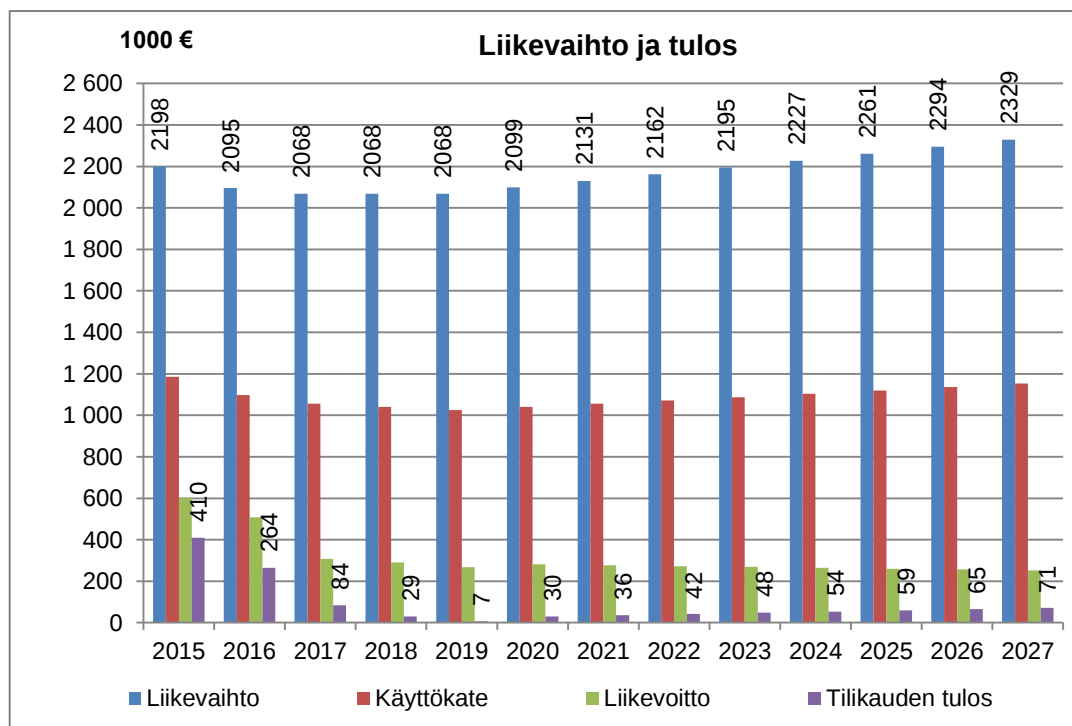
- Investoinnit ovat Tilalaitoksen suunnitelman mukaan vuosina 2017-2020 keskimäärin 143 000 €/v.
- Investointitasoa nostetaan vuodesta 2021 alkaen tasolle 575 000 €/v (vastaa vuosien 2013-2016 poistojen keskiarvoa).



SOTE, SKENAARIO 1

TAKSAKOROTUSSUUNNITELMA SEKÄ SEN MUKAINEN LIIKEVAIHDON JA TULOKSEN KEHITTYMINEN

- Vuokrat nousevat vuodesta 2020 lähtien inflaation verran eli 1,5 %/v.
- Kunnalle olevaa lainaa lyhennetään tasaerin 19 vuoden lyhennysajalla.
- Toiminnan liikevaihto nousee tarkastelukauden loppua kohti tasolle 2,3 milj. €.
- Tulos nousee asteittain ja on v. 2017-2027 keskimäärin 48 000 €.



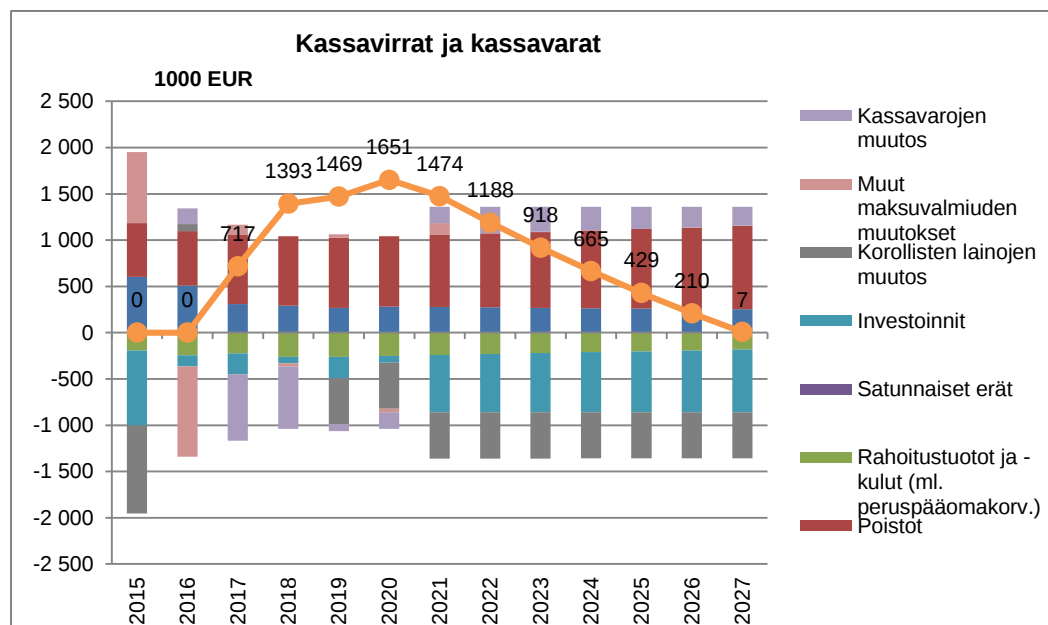
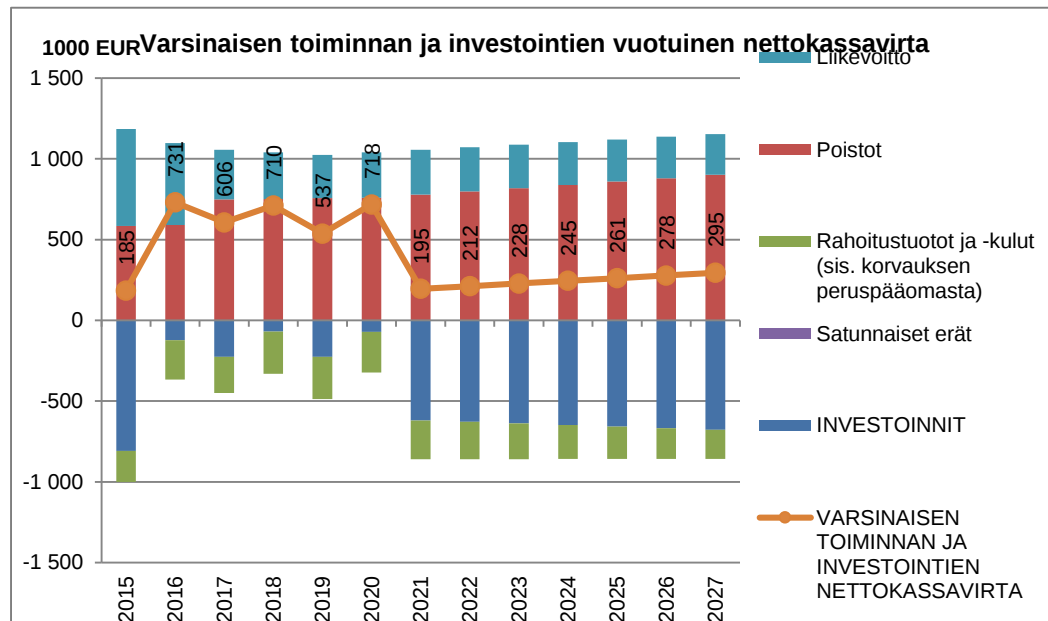
SOTE, SKENAARIO 1

KASSAVIRRAT JA KASSAVARAT

EHDOTETULLA

RAHOITUSSUUNNITELMALLA

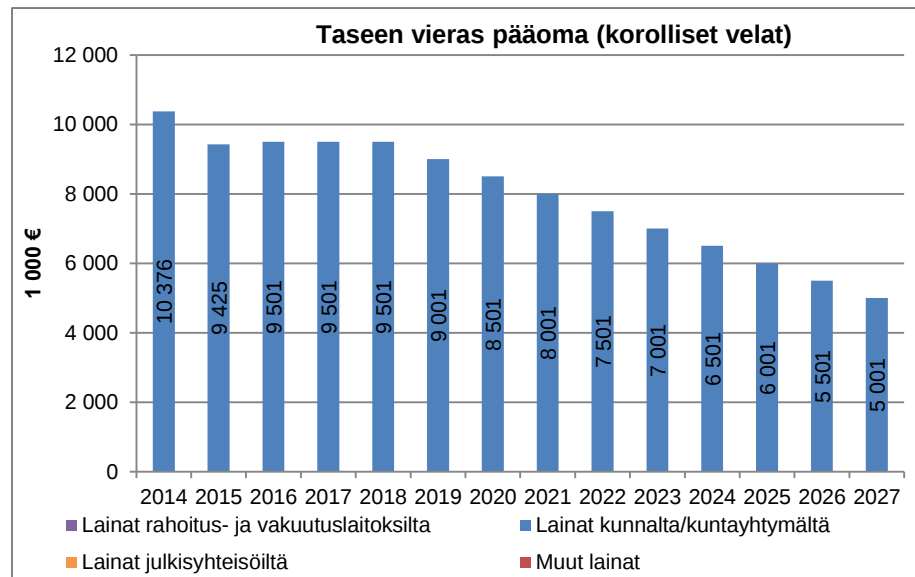
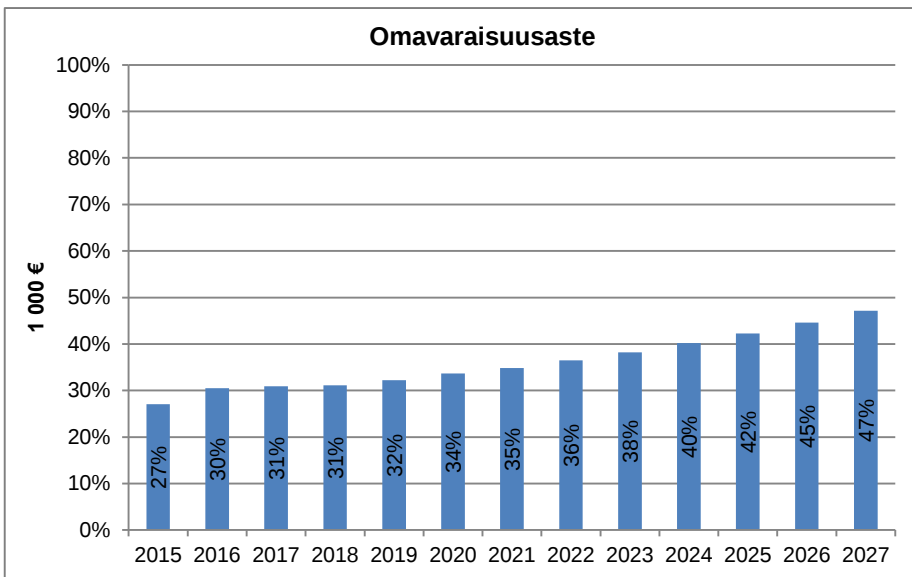
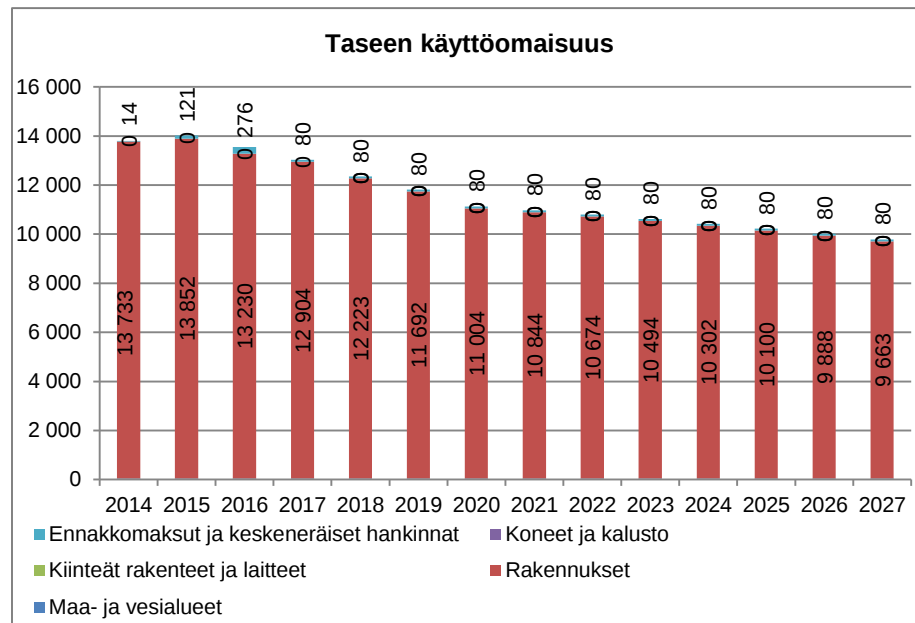
- Varsinaisen toiminnan ja investointien vuotuinen nettokassavirta on jatkuvasti positiivinen.
- Kassavarat nousevat vuoteen 2020 asti ja laskevat tarkastelujakson loppua kohden lähelle nollaa.



SOTE, SKENAARIO 1

TASE

- Taseen käyttöomaisuuden arvo laskee tasolta 13,6 milj. € tasolle 9,8 milj. €.
- Kunnalle olevaa lainaa on v. 2027 jäljellä 5,0 milj. €.
- Omavaraisuusaste nousee tasolle 47 %.



SOTE, SKENAARIO 2

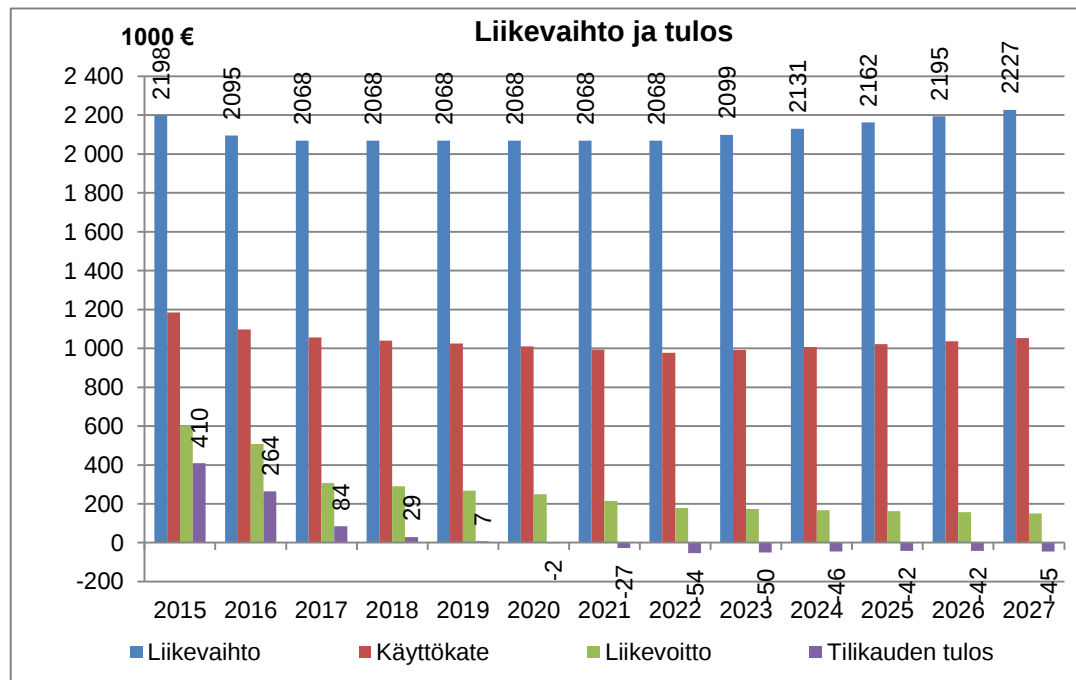
- SOTE-kiinteistöjen liiketoiminta.
 - Kunnan lainaa lyhennetään enintään 20 vuoden lyhennysohjelmalla alkaen v. 2019 (tai nopeammin jos mahdollista).
 - Vuokrat nousevat inflaation verran vuodesta 2023 lähtien.
 - Sama investointitaso kuin skenaariossa 1.



SOTE, SKENAARIO 2

TAKSAKOROTUSSUUNNITELMA SEKÄ SEN MUKAINEN LIIKEVAIHDON JA TULOKSEN KEHITTYMINEN

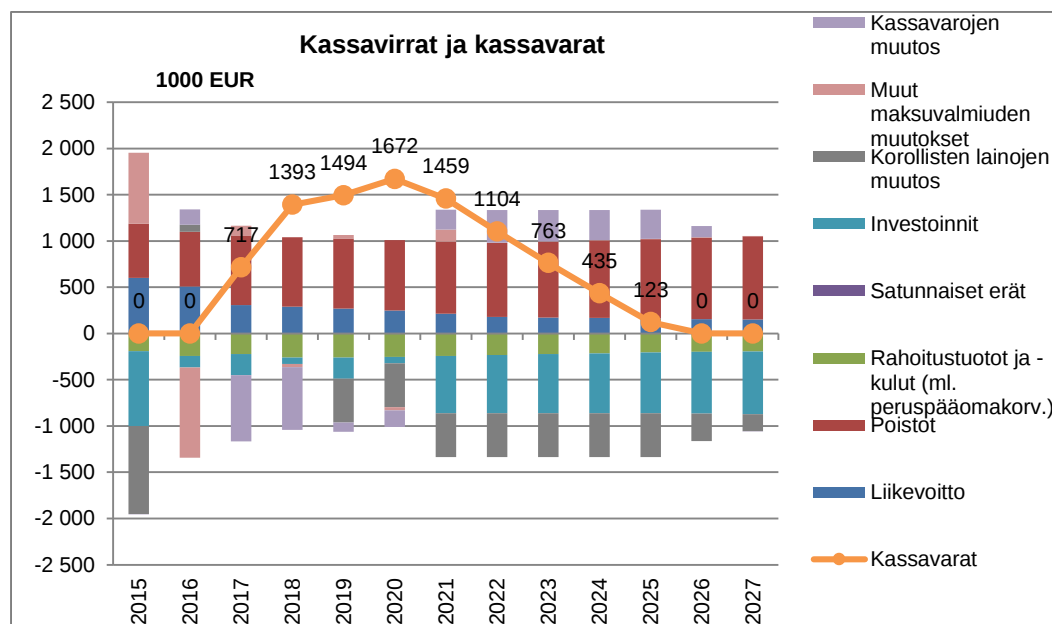
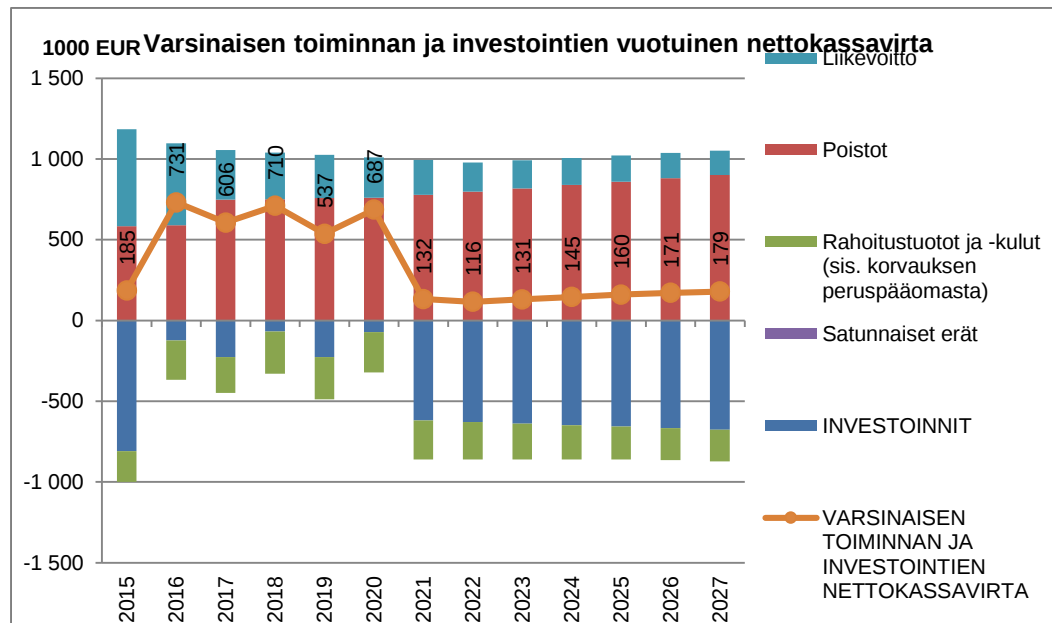
- Vuokrat nousevat vuodesta 2023 lähtien inflaation verran eli 1,5 %/v.
- Kunnalle olevaa lainaa lyhennetään tasaerin 20 vuoden lyhennysajalla.
- Lisäksi toimintaa rahoitetaan lainarahalla.
- Toiminnan liikevaihto nousee tarkastelukauden loppua kohti tasolle 2,2 milj. €.
- Tulos painuu hieman tappiolliseksi ollen v. 2017-2027 keskimäärin -17 000 €.



SOTE, SKENAARIO 2

KASSAVIRRAT JA KASSAVARAT EHDOTETULLA RAHOITUSSUUNNITELMALLA

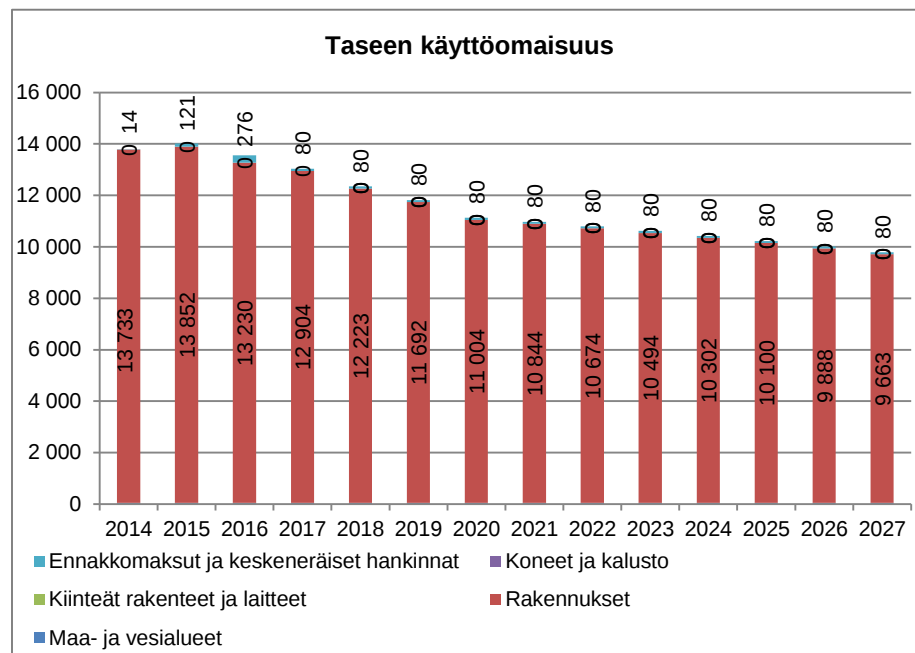
- Varsinaisen toiminnan ja investointien vuotuinen nettokassavirta on positiivinen.
- Kassavarat ovat tarkastelujakson alkupuoliskolla varsin korkeat mutta laskevat nopeasti ollen v. 2027 tasolla 0 €. Tarkastelujakson kahtena viimeisenä vuotena toimintaa rahoitetaan lainarahalla.



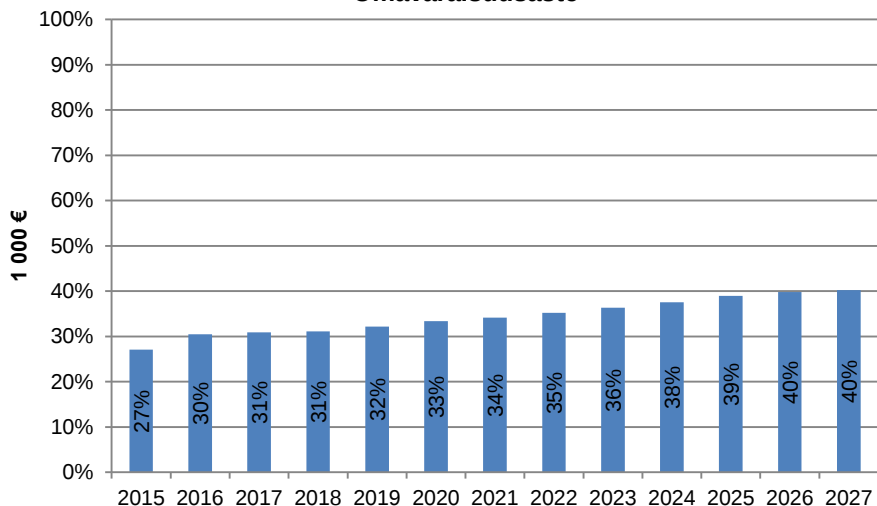
SOTE, SKENAARIO 2

TASE

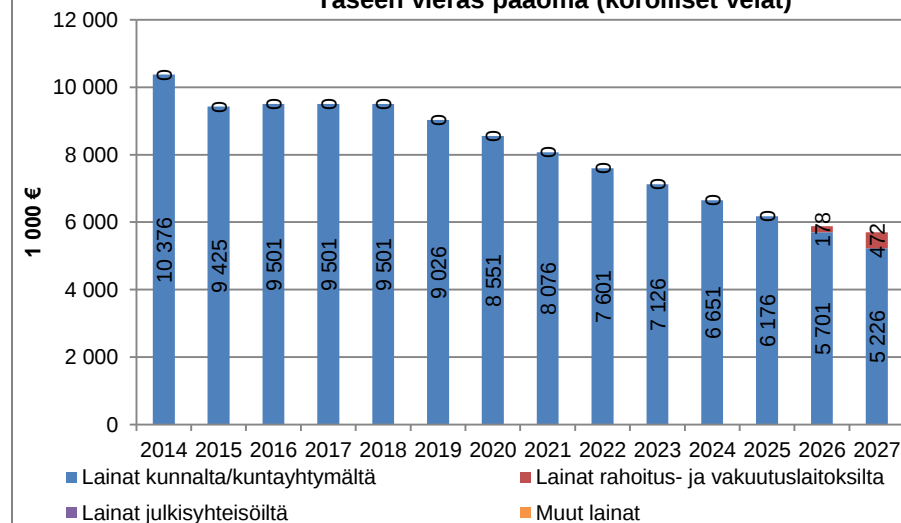
- Taseen käyttöomaisuuden arvo laskee tasolta 13,6 milj. € tasolle 9,8 milj. € (samoin kuin skenaariossa SK1).
- Kunnalle olevaa velkaa on v. 2027 jäljellä 5,2 milj. € ja muita velkoja 472 000 €.
- Omavaraisuusaste nousee tasolle 40 %.



Omavaraisuusaste



Taseen vieras pääoma (korolliset velat)





3) Pelastuslaitos

Pelastustoimi koostuu seuraavista yksiköistä:

- *Luolalan paloasema v. 2014 alkaen (ei koko vuotta) 2414 m²*
- *Rymättylän paloasema 183 m²*
- *Öljyntorjuntavarasto 187 m²*
- *(Naantalin vanha paloasemarakennus myytiin v. 2015 aikana 445 m²)*

PELASTUSLAITOKSEN TALOUSHALLI

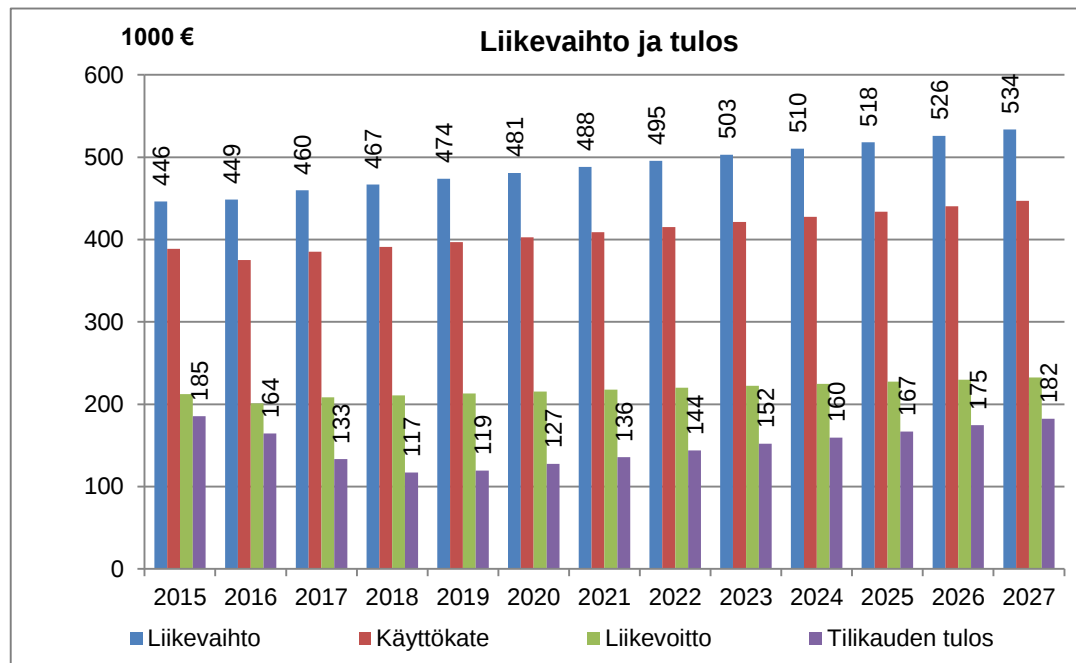
LASKENTAPERIAATTEET

- Keskeisimmät oletukset:
 - Talousmalli perustuu vuosien 2014-2016 tilinpäätöksiin. Malliin rakennettiin taloussuunnitelma seuraavalle 10 vuodelle.
 - Ennustevuosien rahoituskulut muodostuvat kuntalainan koroista (1,6 % v. 2017, 2,0 % v. 2018-2027) ja peruspääoman korvauksesta (4,5 % eli 899,7€/v).
 - Poistot täsmätään TA2017 mukaiselle tasolle (+uusien investointien poistot).
 - Keskeneräisiä hankintoja taseessa ei ollut.
 - Vuoden 2017 vuokratasoissa huomioitiin talousarvio, jonka mukaan vuokrat nousivat 2,539 % edellisestä vuodesta.
 - Mahdollisten uusien lainojen korko 2,0 %.
 - Kuntalainaa lyhennetään tasaerin vuodesta 2019 alkaen siten, että viimeinen erä maksetaan v. 2034 (16 vuoden ajan).
- Rahoitussuunnitelman laadinnan periaatteet:
 - Toiminta rahoitetaan ensi sijassa vuokratuotoilla.
 - Vuokrat kehittyvät inflaation mukaan.
 - Kassavarat ovat aina positiiviset ja jakson lopussa lähellä nollaa.
 - Investoinnit vuosina 2017-2027 ovat 110 000 €/v
 - Tällöin kuntalaina saadaan maksettua vuosien 2019-2034 aikana tasaerin ja vuokrat kehittyvät inflaation mukaisesti.

PELASTUSLAITOS

TAKSAKOROTUSSUUNNITELMA SEKÄ SEN MUKAINEN LIIKEVAIHDON JA TULOKSEN KEHITTYMINEN

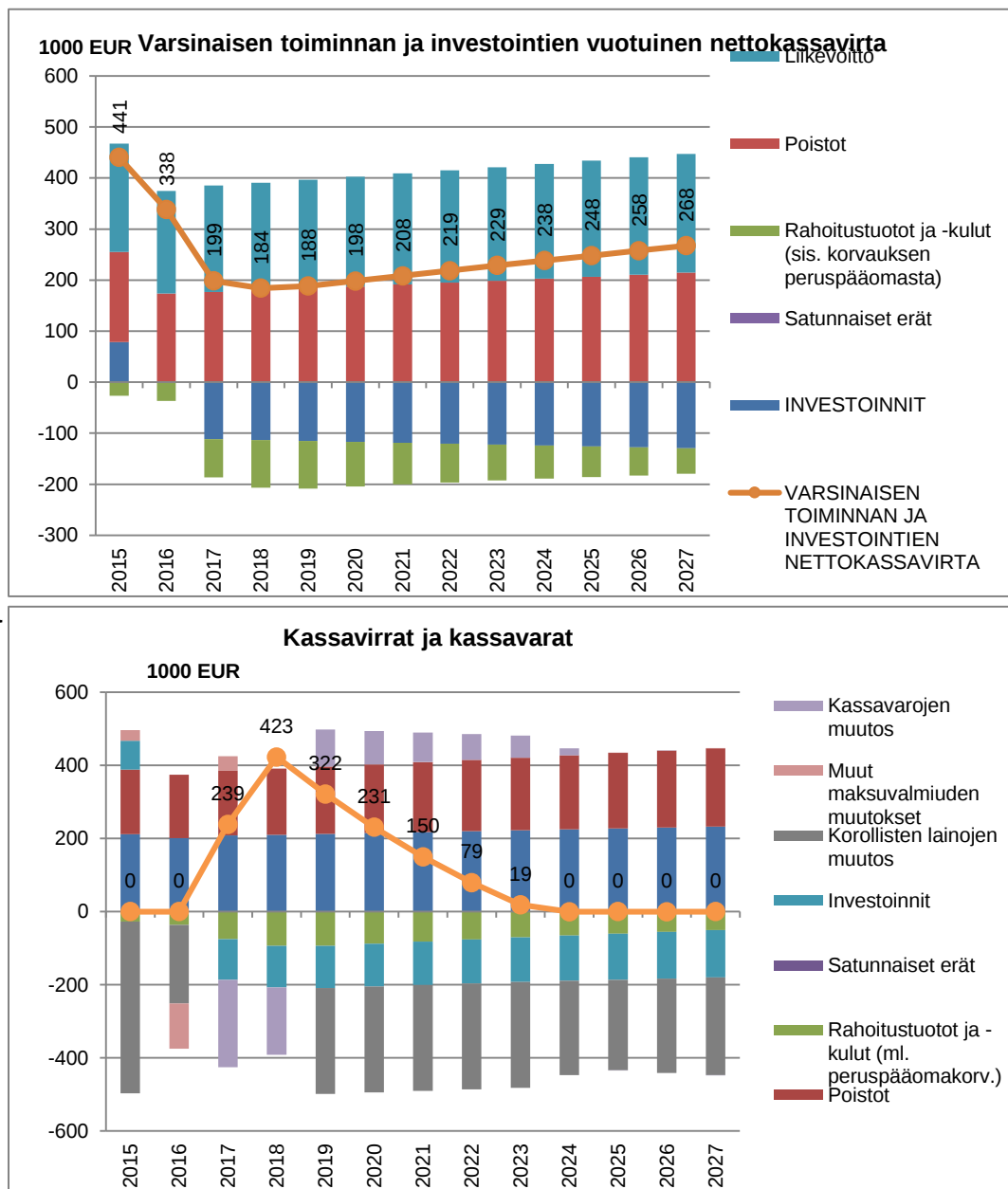
- Vuokrat nousevat vuodesta 2018 lähtien inflaation verran eli 1,5 %/v.
- Kunnalle olevaa lainaa lyhennetään tasaerin 16 vuoden lyhennysajalla, jolloin viimeinen erä saadaan maksettua v. 2034.
- Toiminnan liikevaihto nousee tarkastelukauden loppua kohti tasolle 534 000 €.
- Tulos laskee aluksi mutta nousee tarkastelukauden loppua kohden ja on v. 2017-2027 keskimäärin 147 000 €.



PELASTUSLAITOS

KASSAVIRRAT JA KASSAVARAT EHDOTETULLA RAHOITUSSUUNNITELMALLA

- Varsinaisen toiminnan ja investointien vuotuinen nettokassavirta on jatkuvasti positiivinen ja nousee tarkastelukauden loppua kohden.
- Kassavarat laskevat vuoden 2018 jälkeen ja ovat vuonna 2027 lähellä nollaa.

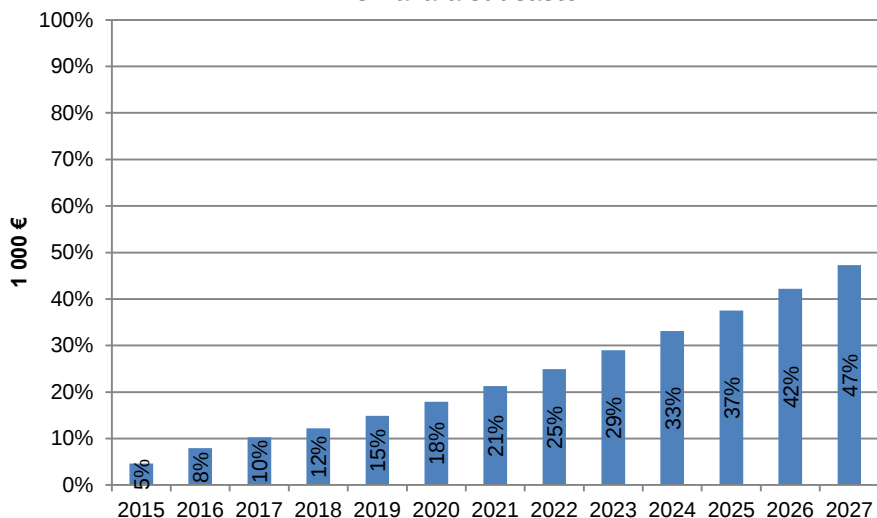


PELASTUSLAITOS

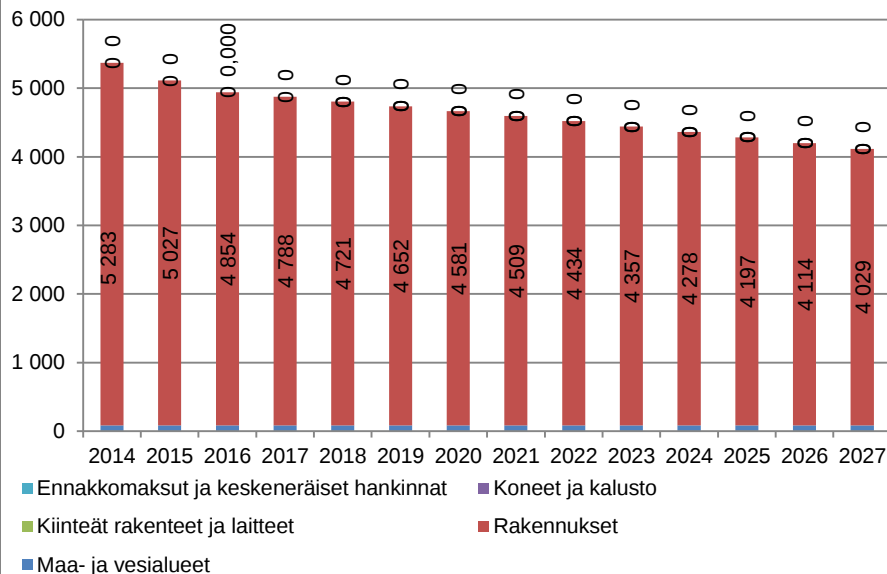
TASE

- Taseen käyttöomaisuuden arvo laskee tasolta 4,85 milj. € tasolle 4,0 milj. €.
- Kunnalle olevaa lainaa on v. 2027 jäljellä 2,0 milj. €.
- Rahoituslaitoslainaa on tarkastelukauden päättyessä jäljellä 128 000 €.
- Omavaraisuusaste nousee tasolle 47 %.

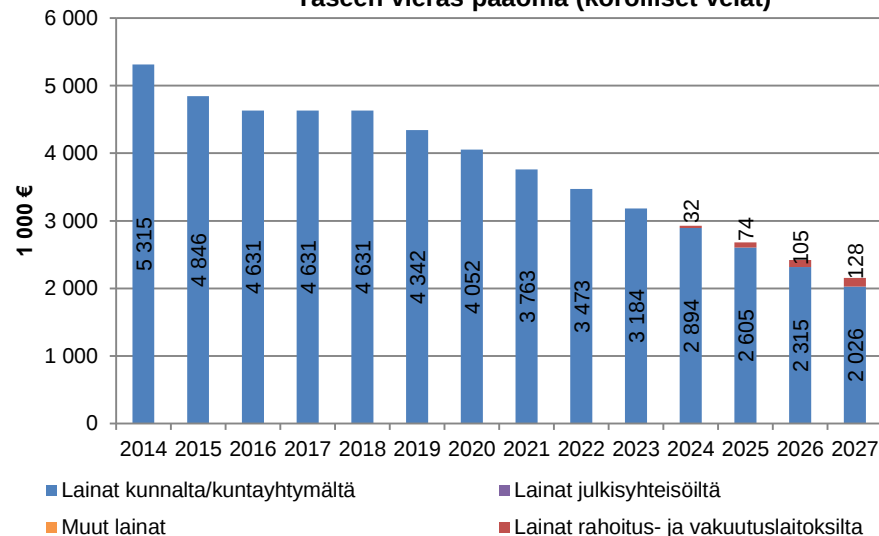
Omavaraisuusaste



Taseen käyttöomaisuus



Taseen vieras pääoma (korolliset velat)



4) Tilalaitos pl. SOTE ja Pelastuslaitos



TILALAITOKSEN TALOUSHALLINTA PL. SOTE JA PELASTUSLAITOS

LASKENTAPERIAATTEET

- Keskeisimmät oletukset:
 - Laskennassa noudatettiin samoja periaatteita kuin on esitetty koko Tilalaitoksen mallin kohdalla (Malli 1).
 - Laskennassa käytettiin edellä kuvattujen mallien lähtötietoja siten, että koko Tilalaitoksen tilinpäätösluvuista ja muista malliin viedyistä luvuista (esim. investoinnit) vähennettiin SOTE- ja Pelastuslaitosmallien luvut.
- Skenaariot ja rahoitussuunnitelman laadinnan periaatteet olivat samat kuin koko Tilalaitoksen mallissa:

Tilalaitos ilman SOTE- ja Pelastuslaitostoimintaa	SK1	SK2	SK3
Kunnalle olevan lainan lyhennysaika vuodesta 2019 alkaen.	Kassavarojen sallima määrä, mikäli mahdollista	Ei lyhennyksiä.	50 v
Vuokrien kehittyminen	1,5 %/v (inflaation mukaan)	Tarpeen mukaan, jotta kassa positiivinen v. 2027.	Tarpeen mukaan
Investointitaso, keskimäärin nykyrahassa 2017-2020 (milj. €/v) 2021-2027 (milj. €/v)	2,499 2,115	2,499 2,115	2,499 2,115

SKENAARIO 1

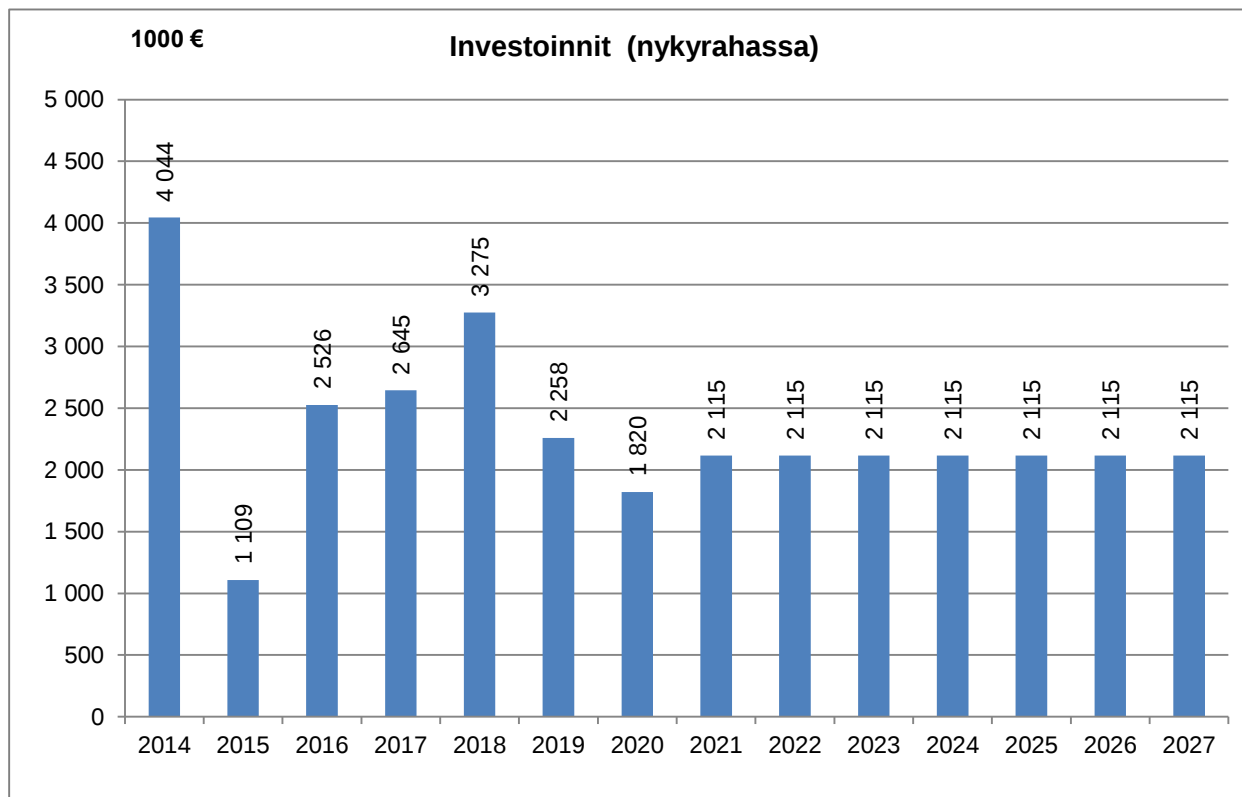
- Tilalaitos pl. SOTE ja Pelastuslaitos.
 - Vuokrat kehittyvät inflaation mukaisesti (1,5 %/v).
 - Kunnalle olevaa velkaa lyhennetään kassavarojen edellyttämä määrä vuodesta 2019 alkaen, mikäli mahdollista.
 - Investointitaso keskimäärin nykyrahassa:
 - 2017-2020: 2,499 milj. €/v
 - 2020-2027: 2,115 milj. €/v



SKENAARIO 1

INVESTOINNIT

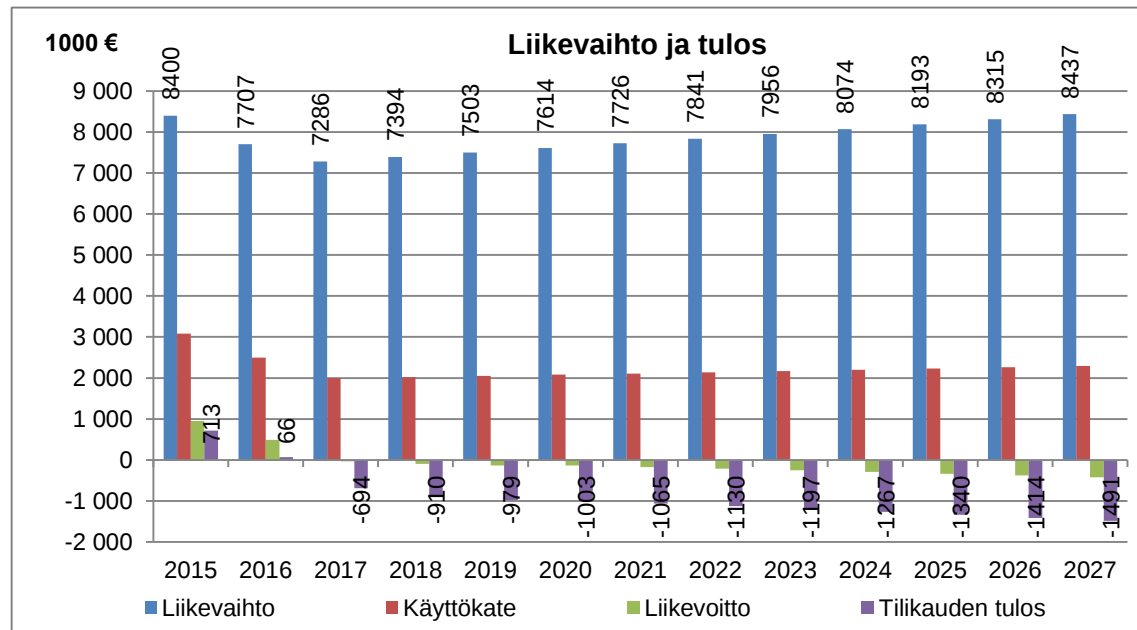
- Tilalaitoksen (pl. SOTE ja PL) investoinnit ovat vuosina 2017-2027 keskimäärin 2,26 milj. €/v (nykyrahassa).



SKENAARIO 1

TAKSAKOROTUSSUUNNITELMA SEKÄ SEN MUKAINEN LIIKEVAIHDON JA TULOKSEN KEHITTYMINEN

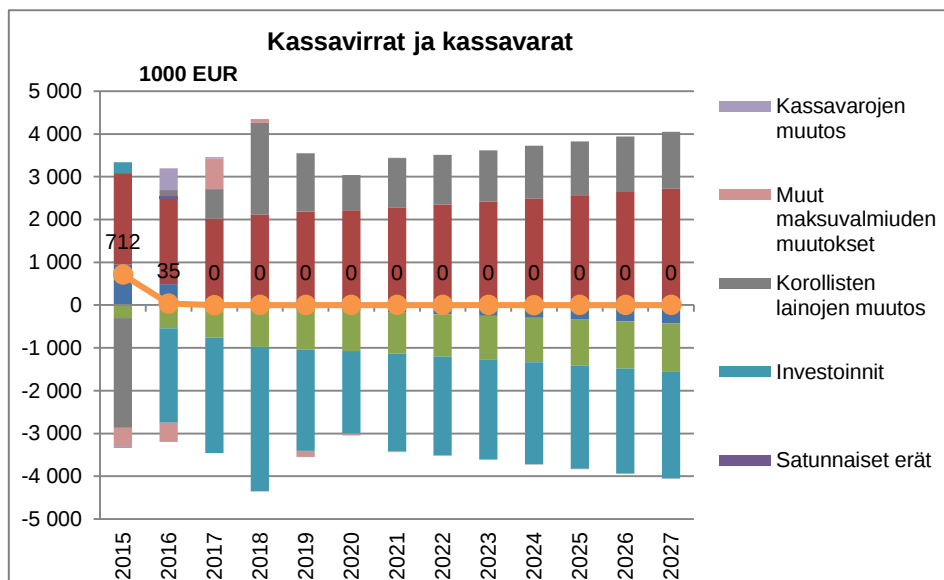
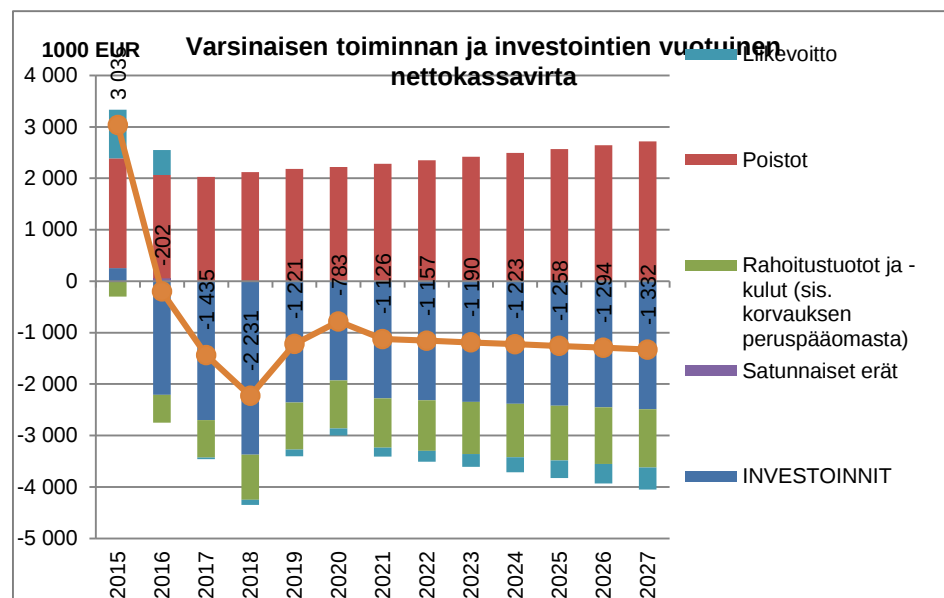
- Vuokrat nousevat vuosittain inflaation verran eli 1,5 %/v vuodesta 2018 lähtien.
- Kunnalle olevaa lainaa ei voida tällä vuokratasolla lyhentää lainkaan.
- Osa toiminnasta rahoitetaan lainarahalla.
- Tilalaitoksen liikevaihto kasvaa asteittain tasolle 8,4 milj. € (kerrosneliöala ei muutu).
- Tulos on negatiivinen, keskimäärin v. 2017-2027 noin -1,1 milj. €/v.
 - Vuonna 2017 tehty taksojen alentaminen pienentää liikevaihtoa vuoteen 2016 verrattuna.



SKENAARIO 1

KASSAVIRRAT JA KASSAVARAT EHDOTETULLA RAHOITUS- SUUNNITELMALLA

- Varsinaisen toiminnan ja investointien vuotuinen nettokassavirta on negatiivinen.
- Kassavarat on nostettu tasolle 0 € lainarahoituksella.
- Ts., ehdotetut vuokratkorotukset eivät ole riittäviä.

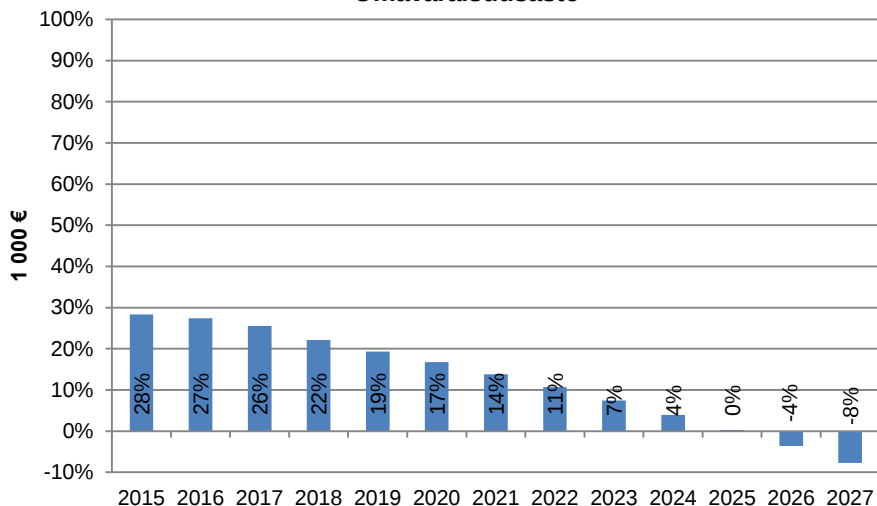


SKENAARIO 1

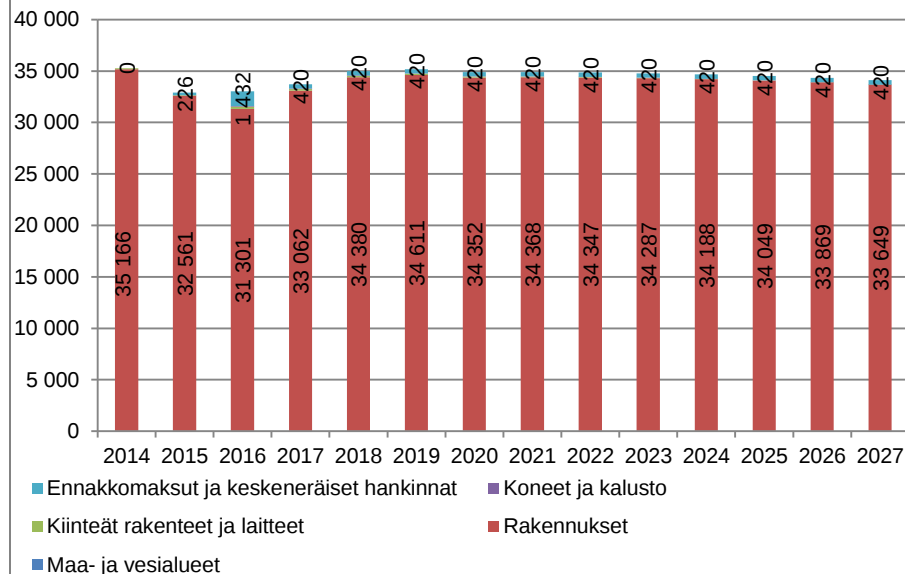
TASE

- Taseen käyttöomaisuuden arvo pysyy melko vakiona.
- Tilalaitos paikkaa kassavajetta lainarahalla. Tätä lainaa on tarkastelujakson lopussa jäljellä 13,6 milj. €.
- Kunnalle olevaa lainaa ei lyhennetä.
- Omavaraisuusaste laskee v. 2027 tasolle -8 %.

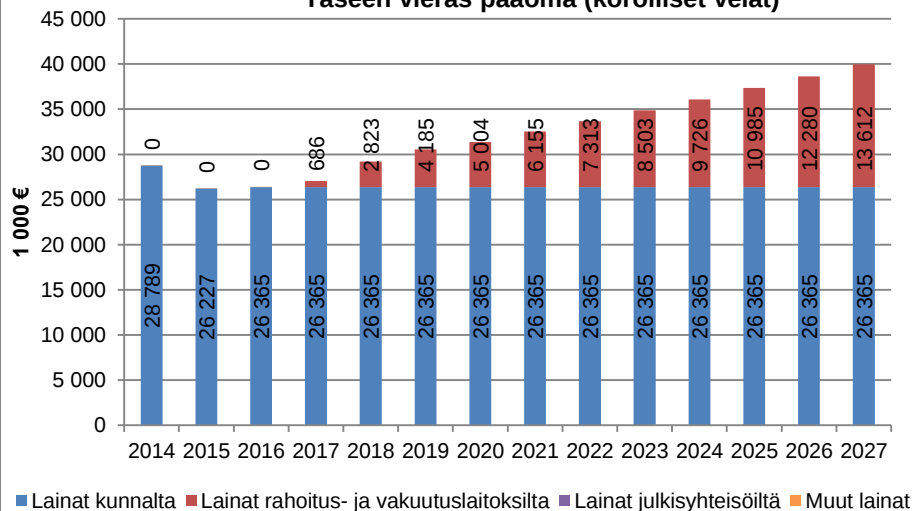
Omavaraisuusaste



Taseen käyttöomaisuus



Taseen vieras pääoma (korolliset velat)



SKENAARIO 2

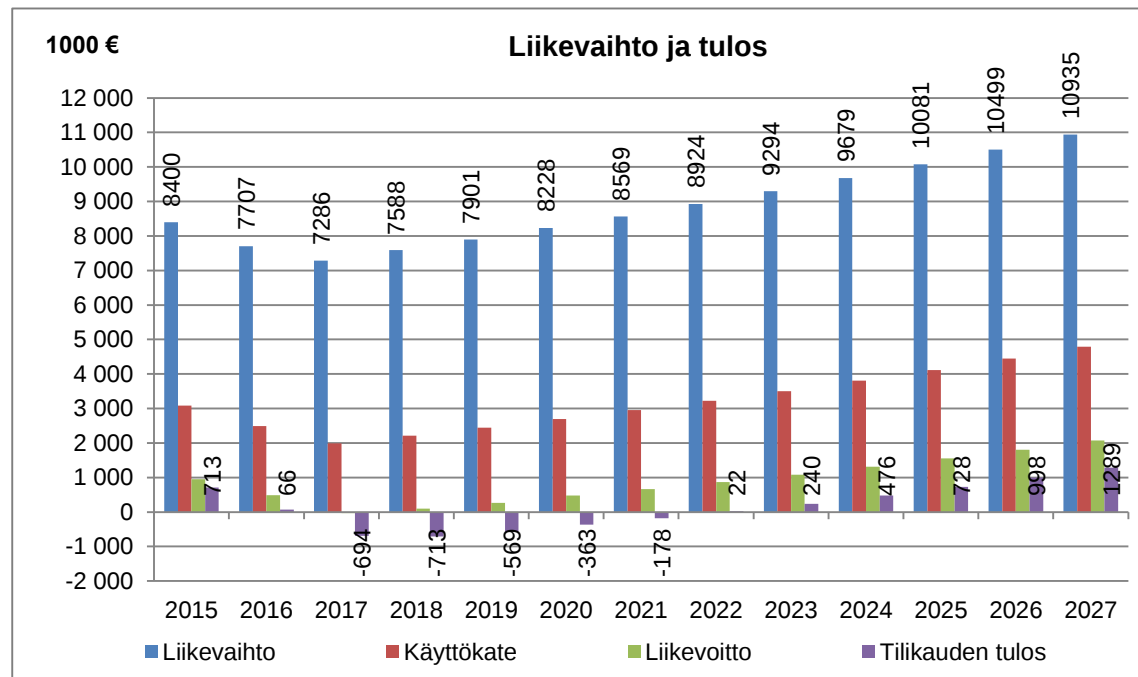
- Tilalaitos pl. SOTE ja Pelastuslaitos.
 - Kunnalle olevaa lainaa ei lyhennetä tarkastelujaksolla lainkaan.
 - Investointitaso sama kuin skenaariossa 1.
 - Vuokria nostetaan tarvittava määrä.



SKENAARIO 2

TAKSAKOROTUSSUUNNITELMA SEKÄ SEN MUKAINEN LIIKEVAIHDON JA TULOKSEN KEHITTÄMINEN

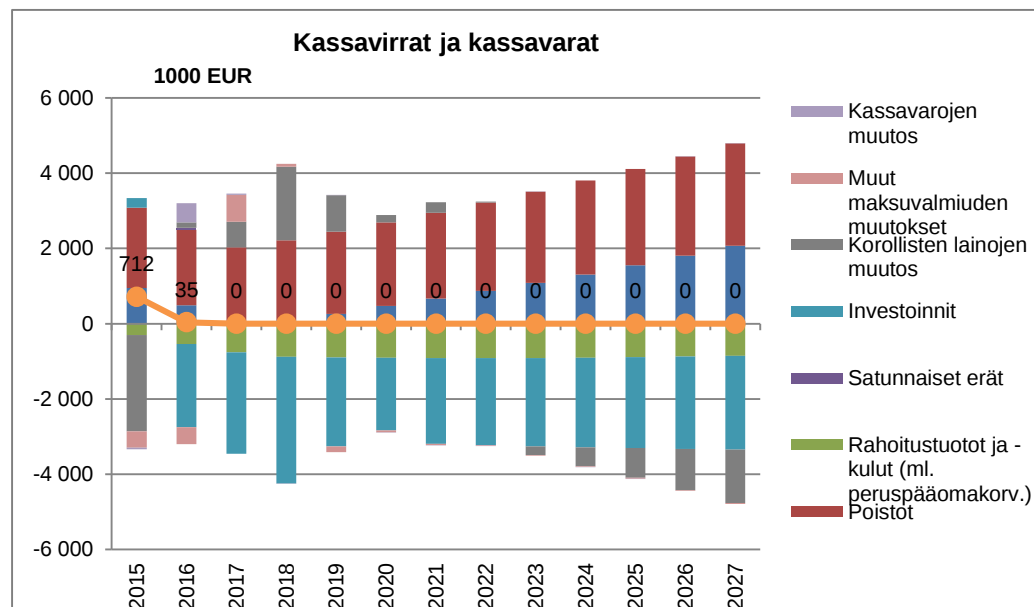
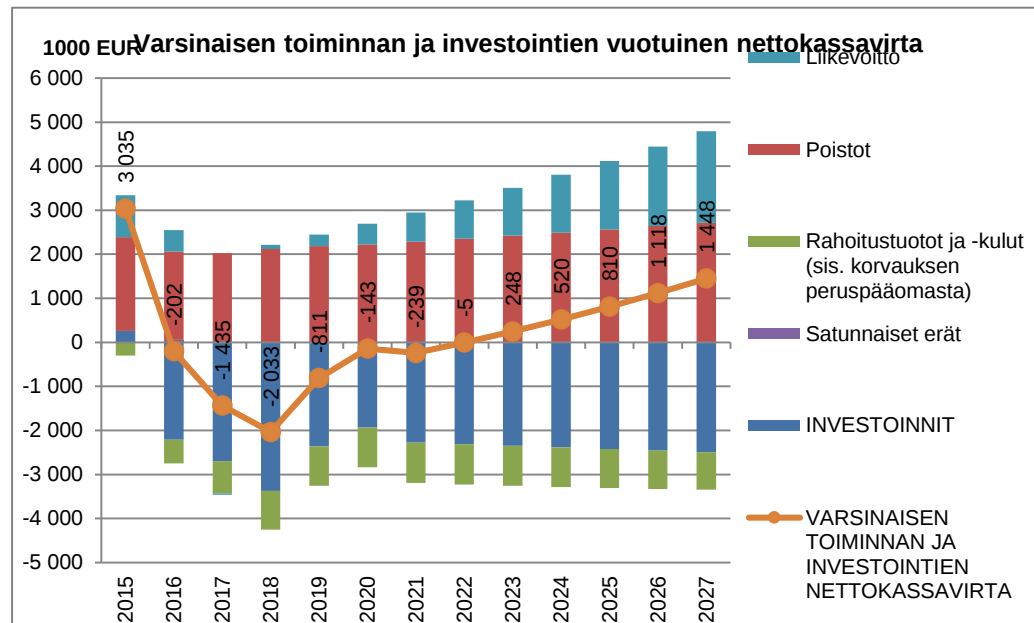
- Vuokrat nousevat 4,2 %/v alkaen vuodesta 2018.
- Yksittäisten vuosien kassavajetta paikataan lainarahalla.
- Tilalaitoksen liikevaihto kasvaa asteittain tasolle 10,9 milj. €.
- Tulos on negatiivinen vuosina 2017-2021 mutta nousee tarkastelujakson loppua kohden. Tulos on vuosina v. 2017-2027 keskimäärin 112 000 €/v.



SKENAARIO 2

KASSAVIRRAT JA KASSAVARAT EHDOTETULLA RAHOITUS- SUUNNITELMALLA

- Tilalaitoksen varsinaisen toiminnan ja investointien vuotuinen nettokassavirta on alkujaksolla negatiivinen mutta nousee positiiviseksi vuodesta 2025 lähtien.
- Kassavarat ovat aina tilikauden päätteessä 0 €.

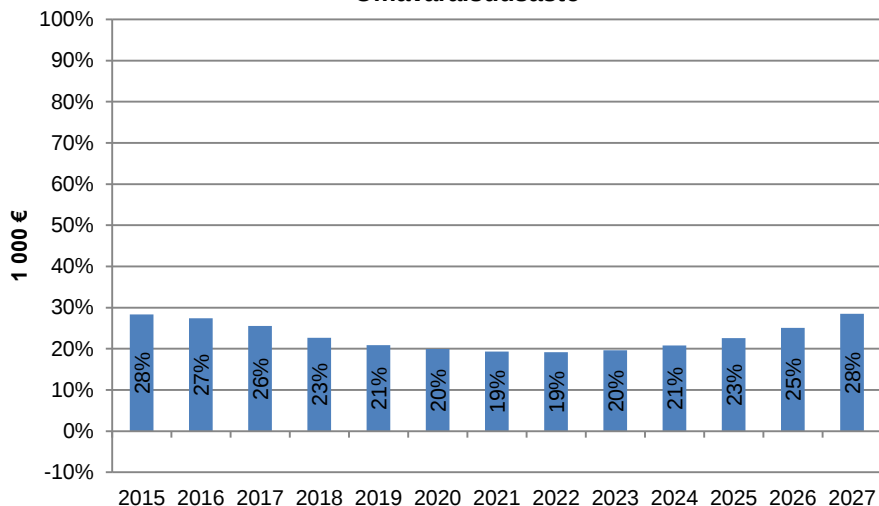


SKENAARIO 2

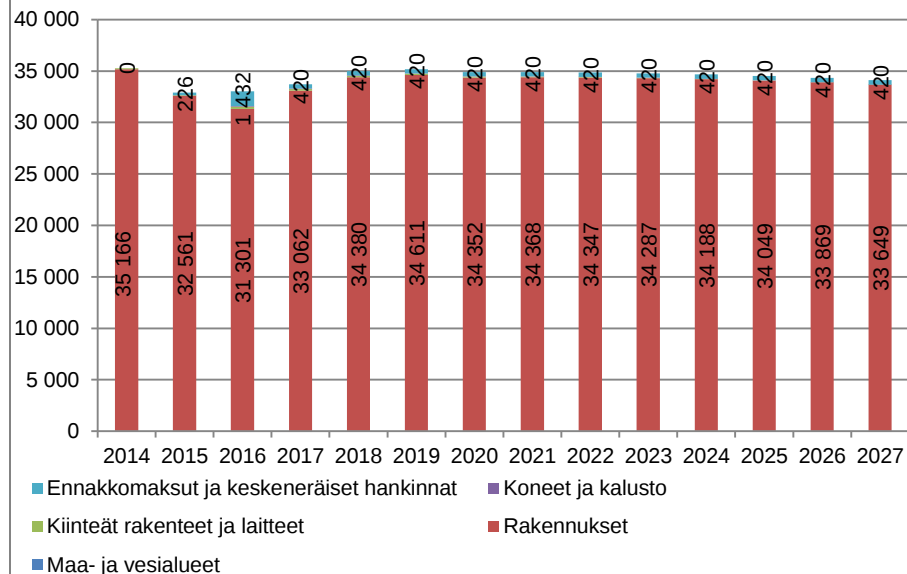
TASE

- Taseen käyttöomaisuuden arvo melko vakiona.
- Tilalaitos paikkaa yksittäisten vuosien kassavajetta lainarahalla. Tätä lainaa on v. 2027 jäljellä 43 000 €. Kunnalle olevaa lainaa ei lyhennetä.
- Omavaraisuusaste laskee aluksi hieman mutta nousee tarkastelujakson loppua kohti tasolle 28 %.

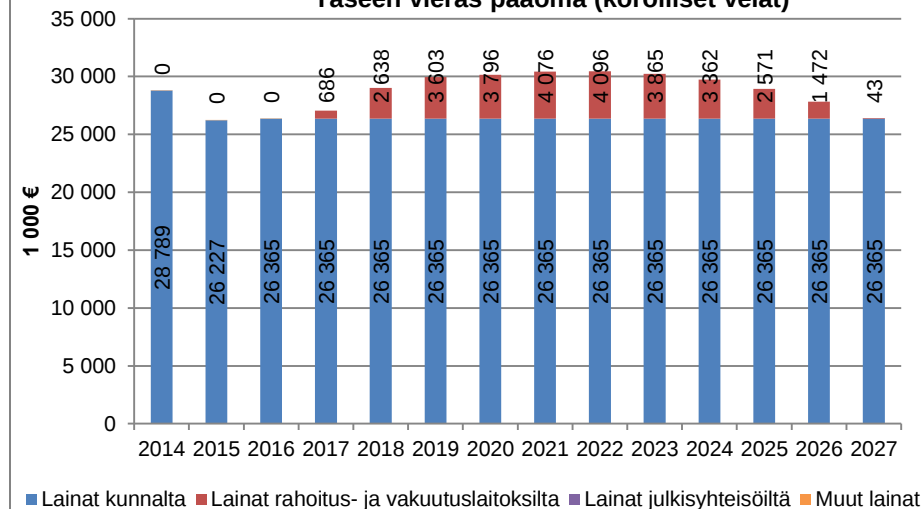
Omavaraisuusaste



Taseen käyttöomaisuus



Taseen vieras pääoma (korolliset velat)



SKENAARIO 3

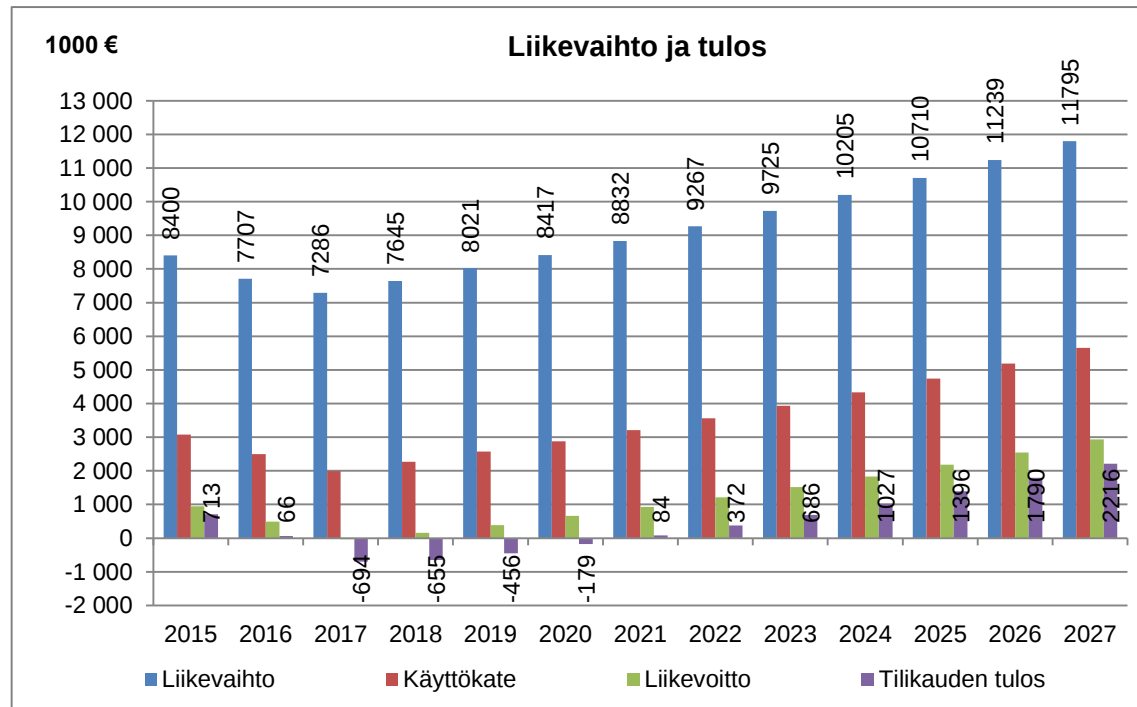
- Tilalaitos pl. SOTE ja Pelastuslaitos.
 - Kunnalle olevaa lainaa lyhennetään 50 vuoden laina-ajalla aloittaen v. 2019.
 - Investointitaso pysyy skenaarioiden 1 ja 2 tasolla.
 - Vuokria nostetaan tarvittava määrä. Lisäksi toimintaa rahoitetaan tarvittaessa lainarahalla.



SKENAARIO 3

TAKSAKOROTUSSUUNNITELMA SEKÄ SEN MUKAINEN LIIKEVAIHDON JA TULOKSEN KEHITTÄMINEN

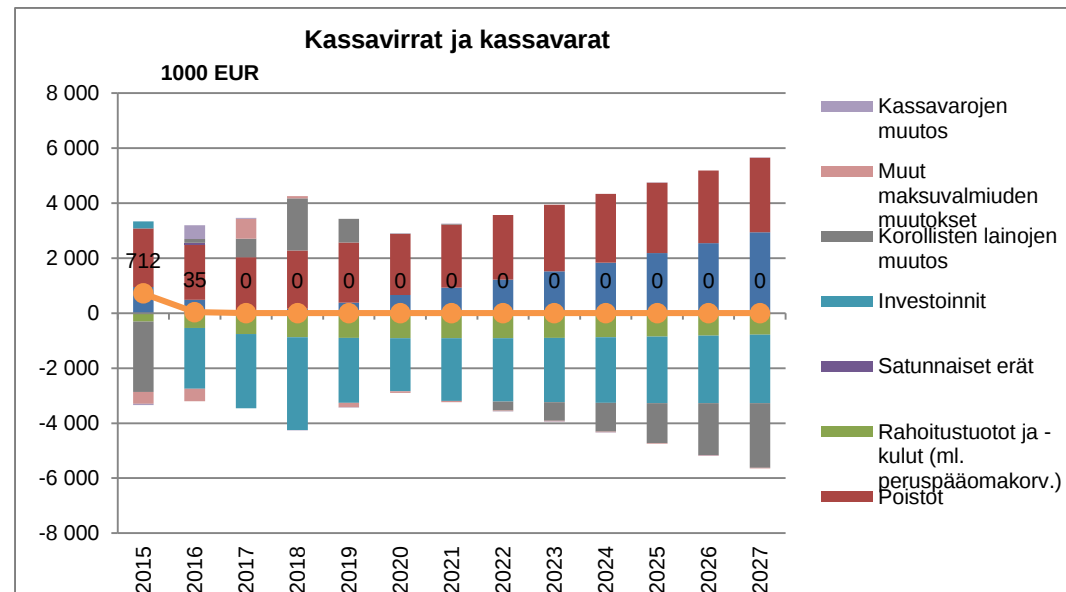
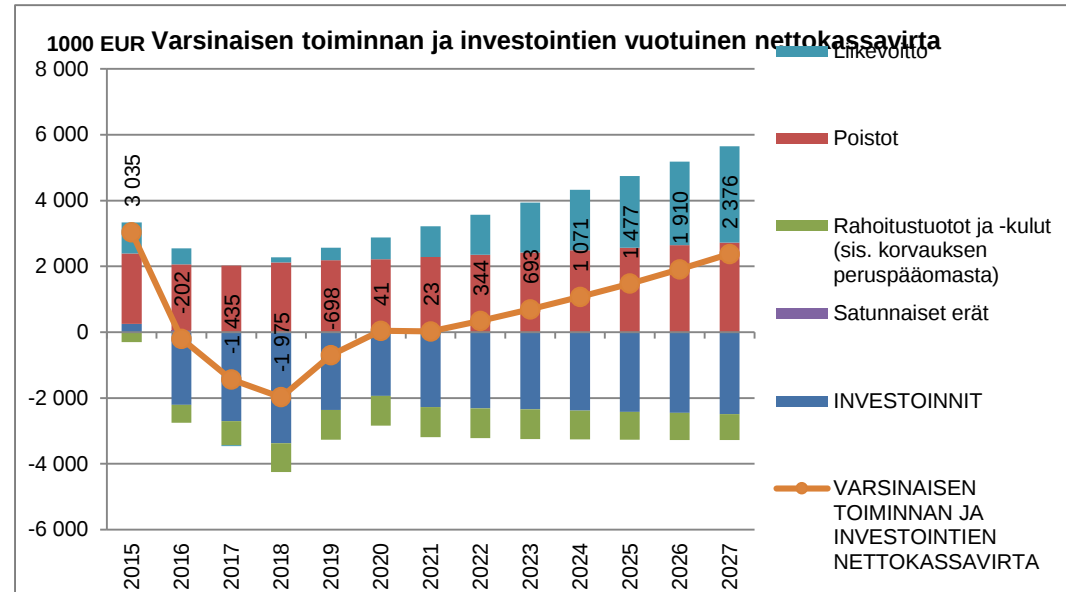
- Vuokrat nousevat 5,0 %/v vuodesta 2018 lähtien.
- Yksittäisten vuosien kassavajetta paikataan lainarahalla.
- Liikevaihto nousee asteittain tasolle 11,8 milj. €.
- Tulos on positiivinen vuodesta 2021 lähtien, keskimäärin v. 2017-2027 noin 508 000 €/v.



SKENAARIO 3

KASSAVIRRAT JA KASSAVARAT EHDOTETULLA RAHOITUSSUUNNITELMALLA

- Tilalaitoksen varsinaisen toiminnan ja investointien vuotuinen nettokassavirta on alkuvuosina negatiivinen mutta nousee nopeasti tarkastelujakson loppua kohden.
- Rahaa käytetään lainojen lyhentämiseen kassavarojen sallima määrä.
- Kassavarat ovat aina tilikauden päätteessä tasolla 0 €.

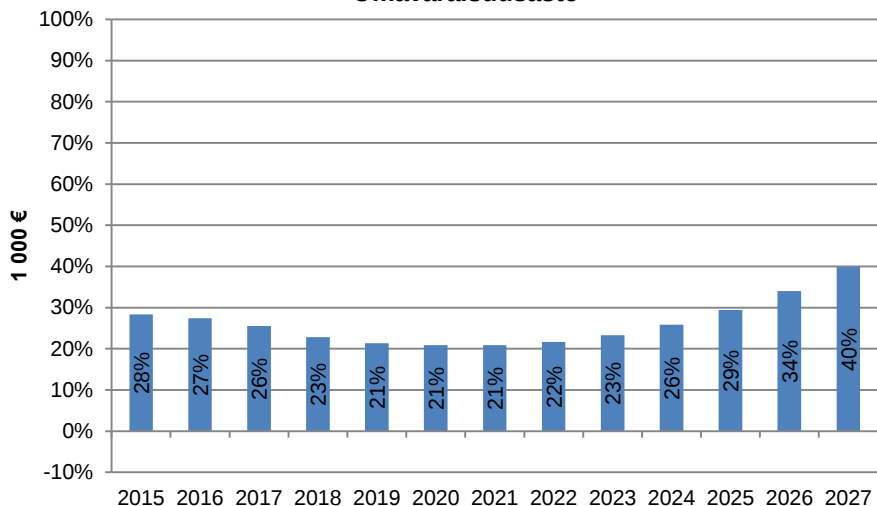


SKENAARIO 3

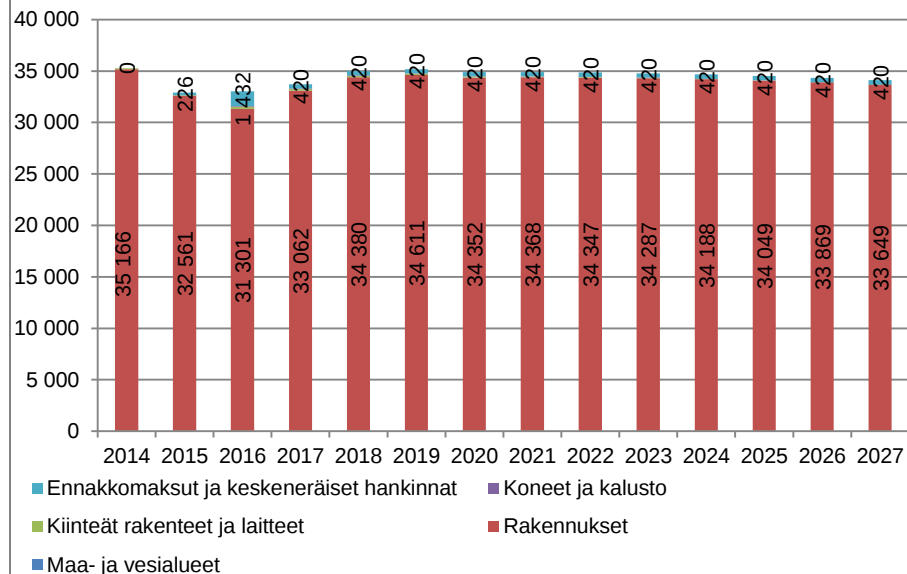
TASE

- Taseen käyttöomaisuuden arvo pysyy melko vakiona.
- Tilalaitos paikkaa kassavajetta osittain lainarahalla. Tätä lainaa on v. 2027 lopussa jäljellä 494 000 €.
- Kunnalle olevaa velkaa lyhennetään 50 vuoden laina-ajalla ja sitä on v. 2027 jäljellä 21,6 milj. €.
- Omavaraisuusaste nousee tasolle 40 %.

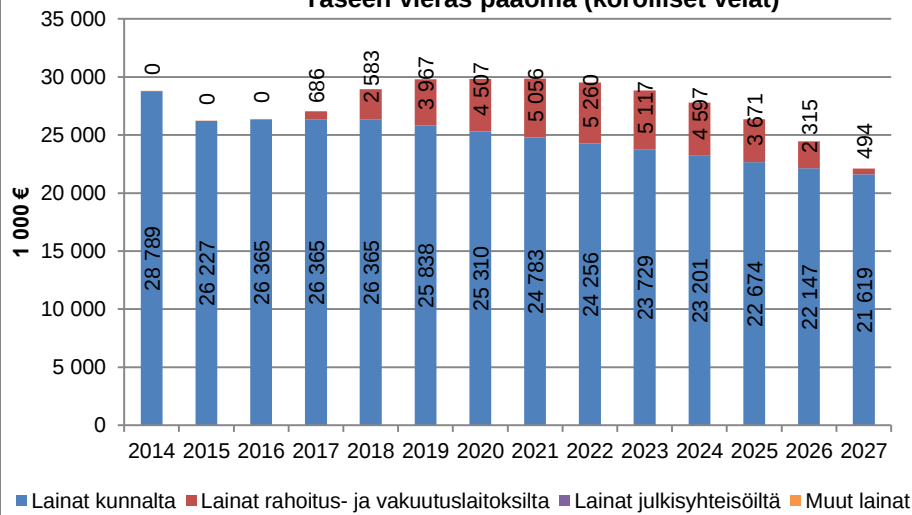
Omavaraisuusaste



Taseen käyttöomaisuus



Taseen vieras pääoma (korolliset velat)





Johtopäätökset



TULOSTEN KOONTI (1/2)

Parametri	Tilalaitos SK1	Tilalaitos SK2	Tilalaitos SK3	SOTE SK1	SOTE SK2	Pelastus-laitos SK1	Tilalaitos pl. SOTE ja PL SK1	Tilalaitos pl. SOTE ja PL SK2	Tilalaitos pl. SOTE ja PL SK3
Vuokrien kehittyminen 2018-2027	1,5 %/v (inf.)	2,3 %/v	3,4 %/v	2018-19: 0 %/v 2020-27: 1,5 %/v	2018-22: 0 %/v 2023-27: 1,5 %/v	1,5 %/v	1,5 %/v	4,2 %/v	5,0 %/v
Kunnan velan lyhennysaika (tasaerin) vuodesta 2019 alkaen.	Ei lyhennetä.	Ei lyhennetä.	50 v	19 v	20 v	16 v	Ei lyhennetä.	Ei lyhennetä.	50 v
Investointitaso, keskimäärin nykyrahassa • 2017-20 (milj. €/v) • 2021-27 (milj. €/v)	2,752 2,800	2,752 2,800	2,752 2,800	0,143 0,575	0,143 0,575	0,110 0,110	2,499 2,115	2,499 2,115	2,499 2,115
Liikevaihto keskimäärin 2017-2027	10,6 milj. €/v	11,0 milj. €/v	11,6 milj. €/v	2,2 milj. €/v	2,1 milj. €/v	496 000 €/v	7,8 milj. €/v	9,0 milj. €/v	9,4 milj. €/v
Tulos keskimäärin 2017-2027	-828 000 €/v	-356 000 €/v	309 000 €/v	48 000 €/v	-17 000 €/v	147 000 €/v	-1,1 milj. €/v	112 000 €/v	508 000 €/v
Korollisten velkojen määrä v. 2027 • Kunnan vanha velka • Uudet korolliset velat	40,5 milj. € 5,4 milj. €	40,5 milj. € 0,25 milj. €	33,2 milj. € 0,31 milj. €	5,0 milj. € 0 €	5,2 milj. € 0,47 milj. €	2,0 milj. € 0,13 milj. €	26,4 milj. € 13,6 milj. €	26,4 milj. € 0,04 milj. €	21,6 milj. € 0,49 milj. €
Omavaraisuusaste 2016-2027	26 – 10%	26 – 20%	26 – 34%	30 – 47%	30 – 40%	8 – 47%	27 – -8%	27 – 28%	27 – 40%

TULOSTEN KOONTI (2/2)

- Eri liiketoimintakokonaisuuksien tunnuslukuja olettaen 1,5 % vuotuiset vuokrakorotukset:

Parametri v. 2017	Tilalaitos	SOTE	Pelastuslaitos	Tilalaitos pl. SOTE ja PL
Liikevaihto v. 2017 (milj. €), (%)	9,82 (100 %)	2,07 (21 %)	0,46 (5 %)	7,29 (74 %)
Kunnan velka v. 2017 (milj. €), (%)	40,497 (100 %)	9,501 (23 %)	4,631 (11 %)	26,365 (65 %)
Käyttökustannukset v. 2017 (milj. €)	6,40 (100 %)	1,01 (16 %)	0,07 (1 %)	5,32 (83 %)
Käyttökustannukset / Liikevaihto 2017	65 %	49 %	16 %	73 %
Investoinnit (KA 2017-2027) / Liikevaihto (KA 2017-2027)	26 %	19 %	22 %	29 %

JOHTOPÄÄTÖKSET (1/2)



- Naantalin Tilalaitoksen talous on kestäväällä pohjalla.
- Tilalaitoksella on kunnalle velkaa 40,5 milj. €, eikä sitä ole viime vuosina lyhennetty (2015-2016). Korkoa velasta on maksettu 1,12 % eli 454 000 €/v. Tarkastelussa koron suuruudeksi asetettiin 1,6 % v. 2017 ja 2,0 % vuodesta 2018 alkaen (eli 810 000 € ennen lainan lyhennyksiä).
- palvelutilojen liiketoiminta kattaa laitoksen vuokratuloista suurimman osan eli noin 86 %. Palvelutilojen liiketoiminnalle ei tavoitella voittoa, mutta kulut ja investoinnit tulee vuokratuloilla kattaa.
- Vuonna 2017 palvelutilojen vuokria laskettiin 5,4 %.
- Tilalaitoksen taloudellinen mallinnus osoitti, että vuokria ei ole enää varaa laskea (olettaen inflaation tasoksi 1,5 %/v): Vaikka kunnalle olevaa velkaa ei seuraavien 10 vuoden aikana lyhennettäisi lainkaan, tulisi kaikkien tilojen vuokria nostaa keskimäärin 2,3 %/v, jotta laitoksen rahavarat riittävät. Tämäkään taso ei pitkällä tähtäimellä ole riittävä, sillä liiketoiminnan tulos asettuu tällöin negatiiviseksi, mikä heikentää pitkällä tähtäimellä laitoksen vakavaraisuutta. Lisäksi toimintaa on rahoitettava lainarahalla.
- Olettaen maltillinen lainan lyhennysohjelma (50 v), olisi vuokrien korotustarve 3,4 %/v vuosina 2018-2027 (esitetyllä investointiohjelmalla).

JOHTOPÄÄTÖKSET (2/2)



- SOTE-kiinteistöjen kohtalo on vielä epävarma maan hallituksen vireillä olevan SOTE-uudistuksen vuoksi. Kiinteistöjen vuokrataso on nykytilassa riittävä ja inflaation suuruiset korotukset jatkossa (vuodesta 2020 alkaen) turvaavat toiminnan taloudellisen kestävyys sallien kuntalainan maksun 19 vuodessa. Korotukset voi periaatteessa aloittaa vasta v. 2023, jolloin kuntalainaa lyhennetään 20 vuoden ohjelmalla mutta tällöin toimintaa rahoitetaan osin lainarahalla, jota on tarkastelukauden päättyessä v. 2027 jäljellä 0,47 milj. €.
- Pelastuslaitoksen kunnalle oleva velka saadaan maksettua inflaation mukaisella vuokrakehityksellä 16 vuodessa, mikäli investointitaso on keskimäärin 110 000 €/v. Tämän jälkeen kassaan alkaa kertyä rahaa.
- Työssä laadittu Tilalaitoksen talousmalli ilman SOTE- ja pelastuslaitostoimintoja osoitti, että tarkastelusta poistettujen liiketoimintojen hyvästä kannattavuudesta johtuen joudutaan jäljelle jäävän liiketoiminnan vuokriin tekemään muita mallinnustarkasteluita suurempia maksukorotuksia.
 - Mikäli kunnan velkaa lyhennetään 50 vuoden lyhennysohjelmalla, on maksujen korotustarve noin 5,0 %/v vuosina 2018-2027. Tällöinkin toimintaa joudutaan osin rahoittamaan lainarahalla, jota on tarkastelukauden päättyessä v. 2027 jäljellä 0,49 milj. €. Mikäli halutaan, että rahoituslaitoslainaa ei ole lainkaan tarkastelukauden päätteessä jäljellä, on vuokrien korotustarve 5,1 %/v.

LIITE 1



Talousmallin laskentaperiaatteet



TALOUSMALLIN LASKENTAPERIAATTEET 1/3

PARAMETRI	ENNUSTE: Tilalaitos	ENNUSTE: SOTE-kiinteistöt	ENNUSTE: Pelastuslaitos	ENNUSTE: Tilalaitos pl. SOTE ja PL
Tarkastelujakson pituus	Toteuma 2014-1026, ennuste 2017 – 2027.	Toteuma 2014-1026, ennuste 2017 – 2027.	Toteuma 2014-1026, ennuste 2017 – 2027.	Toteuma 2014-1026, ennuste 2017 – 2027.
Kiinteistöjen huoneistoala	Kiinteistöjen kokonaisneliömäärän oletettiin pysyvän vuoden 2016 tasolla. - Tilahallinto 0 m² - Palvelutoiminnan rakennukset 92 736 m² - Vuokralle annetut rakennukset 14 912 m² - Muut rakennukset ja huoneistot 5 756 m²	Kiinteistöjen kokonaisneliömäärän oletettiin pysyvän vuoden 2016 tasolla. SOTE-rakennukset 16 979 m²	Kiinteistöjen kokonaisneliömäärän oletettiin pysyvän vuoden 2016 tasolla. PL-rakennukset 2 784 m²	Kiinteistöjen kokonaisneliömäärän oletettiin pysyvän vuoden 2016 tasolla. - Tilahallinto 0 m² - Palvelutoiminnan rakennukset 72 973 m² - Vuokralle annetut rakennukset 14 912 m² - Muut rakennukset ja huoneistot 5 756 m²
Muut liiketoiminnan tuotot, sis. liikevaihtoon	TP2016 taso + inflaatio.	TP2016 taso + inflaatio.	TP2016 taso + inflaatio.	TP2016 taso + inflaatio.
Liiketoiminnan muut tuotot, ei sis. liikevaihtoon	TP2016 taso + inflaatio.	TP2016 taso + inflaatio.	TP2016 taso + inflaatio.	TP2016 taso + inflaatio.
Investointitaso, keskimäärin nykyrahassa 2017-2020 (milj. €/v) 2021-2027 (milj. €/v)	2,752 2,800	143 000 €/v 575 000 €/v	110 000 €/v 110 000 €/v	2,499 2,115

TALOUSMALLIN LASKENTAPERIAATTEET 2/3

PARAMETRI	ENNUSTE: Tilalaitos	ENNUSTE: SOTE-rakennukset	ENNUSTE: Pelastuslaitos	ENNUSTE: Tilalaitos pl. SOTE ja PL
Henkilöstökulut	TP2016 taso + inflaatio.	TP2016 taso + inflaatio.	TP2016 taso + inflaatio.	TP2016 taso + inflaatio.
Liiketoiminnan muut kulut	TP2016 taso + inflaatio.	TP2016 taso + inflaatio.	TP2016 taso + inflaatio.	TP2016 taso + inflaatio.
Aineet ja tarvikkeet	TP2016 taso + inflaatio.	TP2016 taso + inflaatio.	TP2016 taso + inflaatio.	TP2016 taso + inflaatio.
Palvelujen ostot	TP2016 taso + inflaatio.	TP2016 taso + inflaatio.	TP2016 taso + inflaatio.	TP2016 taso + inflaatio.
Myyntisaamiset	Asetettu tasolle, joka vastaa suunnilleen vuoden 2015 tilannetta (% liikevaihdosta) (koska vuonna 2016 luku oli poikkeuksellinen). 6,7 % eli noin 700 000 €.	Asetettu tasolle, joka vastaa v. 2015 tilannetta (% liikevaihdosta) (koska vuonna 2016 luku oli poikkeuksellinen). 6,7 % eli noin 140 000 €.	Asetettu tasolle, joka vastaa v. 2014-16 keskiarvoa (% liikevaihdosta) (koska vuonna 2016 luku oli poikkeuksellinen). 11,5 % eli noin 55 000 €.	Asetettu tasolle, joka vastaa laskelmaa: Tilalaitos-SOTE-PL
Muut saamiset Saamiset kunnalta	Noin 300 000 €. Noin 500 000 €. Vastaavat normaalia tasoa.	Vuosien 2014-2016 keskiarvo.	Vuosien 2014-2016 keskiarvo.	Asetettu tasolle, joka vastaa laskelmaa: Tilalaitos-SOTE-PL
Siirtosaamiset	0,1 t€/v. Vastaa normaalia tasoa.	0 €/v. Vastaa normaalia tasoa.	0 €/v. Vastaa normaalia tasoa.	Asetettu tasolle, joka vastaa laskelmaa: Tilalaitos-SOTE-PL
Ostovelat	v. 2016 taso (% käyttökuluista (ei palkat) ja investoinneista). Neutraali vaikutus malliin. 12 %.	v. 2016 taso (% käyttökuluista (ei palkat) ja investoinneista). Neutraali vaikutus malliin. 23 %.	v. 2016 taso (60 000-70 000 €). Neutraali vaikutus malliin. 43 %.	Asetettu tasolle, joka vastaa laskelmaa: Tilalaitos-SOTE-PL. 8,4-9,5 %.
Siirtovelat / muut velat	v. 2016 taso.	v. 2016 taso.	v. 2016 taso.	Asetettu tasolle, joka vastaa laskelmaa: Tilalaitos-SOTE-PL

TALOUSMALLIN LASKENTAPERIAATTEET 3/3

PARAMETRI	ENNUSTE: Tilalaitos	ENNUSTE: SOTE-rakennukset	ENNUSTE: SOTE-rakennukset	ENNUSTE: Tilalaitos pl. SOTE ja PL
Poistoajat	Aineettomat oikeudet: 5 v Rakennukset: 32 v Kiinteät rakenteet ja laitteet: 20 % Koneet ja kalusto: 20 % <i>(Suurimmalla osalla rakennuksia poisto aika on 30 v, joillakin pidempi).</i>	Aineettomat oikeudet: 5 v Rakennukset: 32 v Kiinteät rakenteet ja laitteet: 20 % Koneet ja kalusto: 20 %	Rakennukset: 32 v	Asetettu tasolle, joka vastaa laskelmaa: Tilalaitos-SOTE-PL
Poistoero	Oletetaan jatkuvan TP2016 mukaisella tasolla (67 000 €).	Oletetaan jatkuvan TP2016 mukaisella tasolla (0 €).	Oletetaan jatkuvan TP2016 mukaisella tasolla (0 €).	Oletetaan jatkuvan TP2016 mukaisella tasolla (67 000 €).
Lainojen korkotaso	Nykyinen kuntalaina 1,60 % v. 2017 ja 2,0 % v. 2018-2027. Uudet lainat 2,0 %.	Nykyinen kuntalaina 1,12 % v. 2017, 1,60 % v. 2018 ja sen jälkeen 2,0 %. Uudet lainat 2,0 %.	Nykyinen kuntalaina 1,12 % v. 2017, 1,60 % v. 2018 ja sen jälkeen 2,0 %. Uudet lainat 2,0 %.	Nykyinen kuntalaina 1,12 % v. 2017, 1,60 % v. 2018 ja sen jälkeen 2,0 %. Uudet lainat 2,0 %.
Uusien lainojen takaisinmaksuaika	Säädetään sopivaksi (kassavarojen sallima määrä).	Säädetään sopivaksi (kassavarojen sallima määrä).	Säädetään sopivaksi (kassavarojen sallima määrä).	Säädetään sopivaksi (kassavarojen sallima määrä).
Vanhoiden lainojen takaisinmaksuaika	50 v tai ei lyhennyksiä lainkaan.	Enintään 20 vuotta, riippuen kassavaroista.	Enintään 30 vuotta, riippuen kassavaroista.	50 v tai ei lyhennyksiä lainkaan.
Keskeneräisten hankintojen purku taseen käyttö-omaisuustileille (rakennuksiin) poistettavaksi	Tason alennus v. 2017 (1,708 > 500 t€).	Tason alennus v. 2017 (276 > 80 t€).	Ei keskeneräisiä hankintoja vuoden 2016 taseessa.	Asetettu tasolle, joka vastaa laskelmaa: Tilalaitos-SOTE-PL Tason alennus v. 2017 (1,432 > 420 t€).



Reija Kolehmainen
Projektipäällikkö, TkT
reija.kolehmainen@poyry.com
050 3124 769

Consulting. Engineering. Projects. Operations.

www.poyry.com

