



# Kiinteistökehitysrahasto

Kaupunginvaltuusto 6.10.2025

**VIITASAARI**

*Pikkasen parempi periferia*

# Rahasto – mikä se on?

Kuntien kirjanpito-ohjeiden mukaan kunnan taseessa voi olla omassa pääomassa esitettäviä vapaaehtoisia rahastoja. Kunnat ovat perustaneet vapaaehtoisia rahastoja esim. investointeja, riskienhallintaa, elinkeinopolitiikkaa tai tiettyjä kehittämistavoitteita varten.

## Rahastoa koskeva valtuuston päätöksenteko

- Rahaston perustaminen ja lakkauttaminen
- Rahastosäännön hyväksyminen ja sen muuttaminen
- Varojen siirtäminen rahastoon perustamisen yhteydessä ja muutoin
- Rahaston varojen käyttöä koskevat päätökset, jos ne on rahastosäännössä määritelty valtuustolle kuuluvaksi

# Kiinteistökehitysrahasto – mikä se on?

## Rahaston tarkoitus

- Tukea kaupungin omistamien tytäryhteisöjen kiinteistökehityshankkeita, jotka vahvistavat kaupungin vetovoimaa, elinvoimaa ja kestäväää kasvua
- Mahdollistaa tytäryhteisöjen investointien toteuttaminen suunnitelmallisesti, pitkäjänteisesti sekä kokonaistaloudellisesti kestäväällä tavalla
- Edistää kaupunkikonsernin strategisten tavoitteiden toteutumista yhteistyössä tytäryhteisöjen kanssa.

## Eriytetty taseyksikkö

- Kirjanpidollisesti erillään mutta edelleen osa kaupungin taloutta
- Eriytettyyn taseyksikköön voidaan perustettaessa siirtää pääomaa edellisiltä tilikausilta kertyneistä ylijäämistä
- Seurattavuus: varat ja pääomat ovat erotettavissa kaupungin muista varoista ja pääomista
- Raportoidaan tilinpäätöksessä erikseen

TASE		1.1.2025	Siirto rahastoon
VASTAAVAA			
A	PYSYVÄT VASTAAVAT	50 405 182,75	0,00
	III Sijoitukset	9 498 460,24	0,00
C	VAIHTUVAT VASTAAVAT	12 195 204,24	6 000 000,00
	II Saamiset	2 259 409,99	0,00
	Pitkäaikaiset saamiset	430 000,00	0,00
	III Rahoitusarvopaperit	9 909 623,12	6 000 000,00
VASTAAVAA		62 606 224,27	6 000 000,00

TASE		1.1.2025	
VASTATTAVAA			
A	OMA PÄÄOMA	48 703 493,04	6 000 000,00
	I Peruspääoma	22 056 604,26	
	II Arvonkorotusrahasto	265 749,54	
	III Muut omat rahastot	33 487,12	6 000 000,00
	IV Edellisten tilikausien ylijäämä	26 340 872,02	
	V Tilikauden yli-/alijäämä	6 780,10	
E	VIERAS PÄÄOMA	9 903 506,45	0,00
	I Pitkäaikainen	3 838 942,06	0,00
	II Lyhytaikainen	6 064 564,39	0,00
VASTATTAVAA		62 606 224,27	6 000 000,00

# Varojen siirto rahastoon

- Rahaston alkupääomaksi siirretään **6 milj. euroa** edellisiltä tilikausilta kertynyttä ylijäämää ja sitä vastaava määrä kaupungin sijoitusvarallisuutta.
- Eriytetyn taseyksikön pääoma on edelleen osa emon omaa pääomaa, samoin sijoitusvarallisuus.

# Rahaston varojen käyttö

## Toimialasijoitukset

- Tehdään erillisillä valtuuston päätöksillä – kuten nytkin
- Kaupungin tytäryhteisöjen kiinteistökehityshankkeisiin
- Antolainat, takaukset ja niihin liittyvät korkotukiavustukset
- Kuntalain reunaehdot: taloudellisten riskien arviointi, riittävät vakuudet, yhtiöittämisvelvoite
- Yritystukilainsäädännön reunaehdot: markkinaehtoisuus
- Rahoitetaan sijoitussalkkua purkamalla tai antolainaa vastaavalla ottolainalla

## Sijoitusvarallisuus (sijoitussalkku)

- Sijoitussalkkua hoitaa ammattimainen varainhoitopalvelu – kuten nytkin
- Noudatetaan valtuuston hyväksymiä sijoitustoiminnan perusteita, rahaston sääntöjä ja rahastolle hyväksyttyä sijoitussuunnitelmaa
- Sijoitusten arvon säilyttäminen ja sijoitussuunnitelman mukainen tuottotavoite

### Mikä poikkeaa nykytilanteesta?

Suunnitelmallisuus, seurattavuus, säännöllä määritelty toimintamalli

# Toimialasijoitusten toimintamalli

- **Tytäryhteisön kirjallinen hakemus:** kiinteistökehityshankkeen kuvaus ja tavoitteet, strategiset perustelut, vaikutusarviot, rahoitussuunnitelma, vakuudet, riskianalyysi, aikataulu ja toteutusvastuut.
- **Hallinto- ja elinvoimapalvelujen valmistelu:** rahoitus-, toteutus- ja markkinariskien arviointi, tarvittavat lisäselvitykset tytäryhteisöltä ja ulkopuolisilta asiantuntijoilta, hankekohtaisten ehtojen neuvottelemisen tytäryhteisön kanssa, asian valmistelu kaupunginhallituksen ja valtuuston päätöksentekoon.
- **Konsernijohdon omistajaohjaus:** konsernin kokonaisedun huomioiminen, hankkeen etenemisen seuranta tytäryhteisön raportoinnin perusteella.
- **Valtuuston päätöksenteko valmistelun mukaisesta rahoitusratkaisusta:** antolainan tai takauksen myöntäminen, ottolainaus rahastoon
- **Rahaston toimintaa ja hallinnointia seurataan** tilinpäätöksen yhteydessä (valtuusto) ja osana kaupungin normaalia tarkastusprosessia (tarkastuslautakunta ja tilintarkastaja).

# Rahaston rahavirrat

## Tuloslaskelmalla

- Rahoitustuotot toimialasijoituksista: antolainojen korot, takausprovisiot
- Rahoitustuotot sijoitussalkusta: sijoitusten tuotot
- Rahoituskulut toimialasijoituksista: ottolainojen korot

## Rahoituslaskelmalla ja taseessa

- Saadut antolainojen lyhennykset
- Maksetut ottolainojen lyhennykset
- Sijoituksista kertyvä tilikauden kassaylijäämä, joka sijoitetaan uudelleen

### **Rahoitustuotot ovat lähtökohtaisesti rahoituskuluja suuremmat – miksi?**

Sijoitussalkku tuottaa lähtökohtaisesti rahoitustuottoa.

Antolainan korko tulee määrittää markkinaperusteisesti riskilisiä huomioiden.

Emo saa antolainan pariksi ottolainan edullisemmin → korkohyötyä rahastolle.

(Tytäryhteisölle emon rahoitus on silti varmasti kätevin ja kilpailukykyisin vaihtoehto.)

# Vaikutuksia taseen tunnuslukuihin

## Antolaina sijoitussalkkua purkamalla

- Sijoitussalkun arvo vähenee → konsernin varallisuus vähenee.
- Rahaston korkotuotto sijoitussalkusta vähenee.
- Rahaston korkotuotto antolainauksesta kasvaa (antolainan mahdollinen korkotuki vähentää korkotuottoa).
- Antolaina on tytäryhteisölle vierasta pääomaa → tytäryhteisön velkaantuneisuus kasvaa.
- Antolaina on konsernin sisäistä → konsernin velkaantuneisuus ei kasva.

## Antolaina vastaavalla ottolainalla

- Sijoitussalkun arvo ei vähene → konsernin varallisuus ei vähene.
- Rahaston korkotuotto sijoitussalkusta ei vähene.
- Rahaston korkotuotto antolainauksesta kasvaa (antolainan mahdollinen korkotuki vähentää korkotuottoa).
- Rahaston korkokulu ottolainasta kasvaa.
- Antolaina on tytäryhteisölle vierasta pääomaa → tytäryhteisön velkaantuneisuus kasvaa.
- Antolaina on konsernin sisäistä → konsernin velkaantuneisuus ei kasva.
- Ottolaina on emolle vierasta pääomaa → emon ja konsernin velkaantuneisuus kasvaa.

# Riskit ja niiden hallinta

- Kuntalain, yritystuki- ja muun lainsäädännön asettamat reunaehdot huomioidaan
- Hyvän hallintotavan mukaiset varovaisuuden periaatteet ja huolellinen valmistelu: realistiset arviot hankkeen riskeistä, kannattavuudesta, vastuista ym. myös konsernikokonaisuuden kannalta arvioituna
- Antolainaan ja takaukseen edellytetään riittävän kattava vakuus / vastavakuus, jonka arvoa tarkastellaan vuosittain
- Antolainan koron ja takausprovision markkinaperusteisuus ja riskilisä
- Tytäryhteisölle emolta saatu rahoitus
- Sopimukset ja sitoumukset vain hyvämaineisten kumppaneiden kanssa
- Ottolainaukseen liittyvän korkoriskin hallinta
- Sijoitussalkun maltillinen ja arvon säilyttävä sijoitussuunnitelma
- Sijoitussalkun arvon tulee olla vähintään rahastosta myönnettyjen takausvastuiden suuruinen



# **Kysymyksiä? Kommentteja!**