

Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä 14.10.2024

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 14.10.2024

Valtuustoaloite: Lahden kaupunki käynnistää Lahden Talot -konsernin myyntiprosessin selvityksen osana Lahden kaupungin talouden tasapainottamista KV

1904/00.01.01.03/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Omistajaohjauksen asiantuntija, Sanna Haarala, 044 4826 426

Päätös

Esittelijä

Omistajaohjauksen johtaja Ignatius Veli-Pekka

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto tekee kaupunginhallitukselle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto merkitsee aloitteen ja siitä annetun lausunnon tiedokseen todeten, että aloitteessa tarkoitettu asia on tulut tässä yhteydessä riittävästi selvitettyksi.”

Perusteluosa

Valtuutettu Tuomas Sorsa ja 22 muuta valtuutettua 15.4.2024:

**”Lahden kaupungin yleinen taloustilanne**

Lahden kaupungin taloustilanne on erittäin haastava. Lahden kaupunginhallituksen nimeämä työryhmä aloittaa talouden tasapainotukseen liittyvän työskentelyn nopeutetulla aikataululla ja tämä tulee tarkoittamaan merkittäviä toimenpiteitä lahtelaisten kannalta.

Investointien sekä palveluiden leikkaukset sekä veronkorotukset ovat varmasti työryhmän agendalla.

Lahden Talot Oy on yksi Lahden 100 % omistuksessa olevista konserniyhtiöistä. Lahden Talot Oy omistaa itse kaksi tytäryhtiötä (Lahden Asunnot Oy sekä Lahden Palveluasunnot Oy). Lahden Talot toimivat kilpailuilla markkinoilla. Lahden Talot -konsernin kokonaisliikevaihto oli vuonna 2023 n. 57 miljoonaa euroa ja käyttökatetta konserni teki noin 22 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma oli noin 420 miljoonaa euroa. Lahden Talot -konserni on tulouttanut osinkoja Lahden kaupungille 0,5 milj. euroa vuodessa ja taso on pysynyt samana useamman vuoden ajan. Lahden Talot -konsernin yritysarvoksi on arvioitu yli 600 miljoonaa euroa.

### **Lahden kaupunki käynnistää Lahden Talot -konsernin strategisen tarkastelun sekä myyntiprosessin selvityksen osana Lahden kaupungin talouden tasapainottamista**

Osana Lahden kaupungin talouden tasapainotustavoitteita on syytä tarkastella kaikki mahdolliset keinot. Lahden Talot -konsernin myynti rajattiin poliittisella päätöksellä tarkastelun ulkopuolelle ja nykyisessä toimintaympäristössä tämä päätös pitää tarkastella uudelleen. Näin ollen Lahden Talot -konsernin rooli ja mahdollinen myynti kaupungin talouden vahvistamiseksi tulee perata läpi. Myynnin selvittäminen on verrattain vaativat prosessi ja se tuleekin käynnistää välittömästi. Konsernin myynti tulee kokonaisuudessaan vaatimaan mm. lainojen uudelleen järjestelyn, jonka myötä Ara-rajoitteista päästään irtautumaan. Selvitystyön monimutkaisuuden takia tämä selvitystyö tulee käynnistää välittömästi.


### **Arvioitu potentiaali (tarkentuu tarkastelun edetessä)**

Lahden Talot -konsernin myyntiin sisältyy merkittäviä potentiaaleja Lahden kaupungin talouden näkökulmasta; joskin myyntiprosessiin liittyy useita epävarmuuksia ja selvitystä vaativia yksityiskohtia. Konsernin velaton arvo tarkentuu myyntiprosessin selvityksen aikana. Lahden kaupunginvaltuuston hyväksymän sijoitussuunnitelman mukaan 2,4 %:n reaalitytuotolla (ts. inflaatiokorjattu tuotto), sekä myyntitulot täysin sijoitettuna tämä tulee kuitenkin tarkoittamaan nykyistä osinkotasoa merkittävästi korkeampaa tuottoa Lahden kaupungille (arvio 8-10 milj. € vuodessa, tarkentuu selvityksen aikana). Verrattuna nykyiseen osinkotasoon tasoa voidaan pitää merkittävästi suurempana (0,5 milj. €) ja selvittämisen arvoisena. Tämän lisäksi velkoja poistuu suoraan Lahti-konsernin taseesta merkittävästi (arvio 240-270 milj. €, tarkentuu selvityksen aikana), joka parantaa Lahden kaupungin suhteellista velkaantuneisuutta huomattavasti (kuntalaki 129§).”

Loppuvuodesta 2023 Lahden kaupungin yhtiöomaisuuden tarkasteluun kilpailutettiin asiantuntijapalveluja tuottava kumppani. Kilpailutuksen perusteella KPMG Oy Ab:n valittiin palveluntuottajaksi Lahti-konsernissa tehtävien mahdollisten muiden kuin Lahti Energia Oy:tä koskevien yritysjärjestelyjen tueksi (10.01.2024, 1/2024).

Lahden kaupungin omistajaohjauspalvelut antoi KPMG Oy Ab:lle huhtikuussa 2024 toimeksiannon laatia Lahden Talot -konsernin käyvän arvon analyysi ja myytävyyteen liittyvä selvitys. Selvityksessä tarkasteltiin Lahden talot -konsernia koskevia Ara -rajoitteita ja mahdollisuuksia ja keinoja irtaantua rajoitteista. Selvitys on esitetty tämän dokumentin liitteenä. Konserni- ja tilajaosto on tehnyt kaikille merkittävälle konserniyhtiöille yhtiökohtaiset omistajastrategiat. Kaupunginvaltuusto on osana talousarviota määrittänyt yhtiöille tavoitteet.

Lahden Talot Oy:n omistajastrategiassa tahtotilaksi määritettiin osinkotulojen kasvattaminen ja lisäksi todettiin, että yhtiön strategista roolia tulee vahvistaa mm. opiskelija-asumisen kehittämällä. Lahden Talot Oy:n kehittämistavoitteeksi asetettiin vapaarahoitteisen kiinteistökannan kasvattaminen osingonjaon mahdollistajana.

Lahden Talot Oy:n omistajastrategia	
	Lahden kaupunki 100 %  Markkinaehtoinen
Tehtävä	<b>Toimiala yhtiöjärjestyksestä:</b> Yhtiön toimialana on rakennuttaa tai hankkia omistukseensa tai hallintaansa vuokra-, omistus- ja osaomistusasuntoja, sekä tarjota niitä vuokrattavaksi. <b>Omistamisen tarkoitus:</b> strateginen, finanssi
Omistajastrateginen tahtotila	<b>Strateginen rooli:</b> Kaupungin strategiaa tukevaa roolia tulisi lisätä, opiskelija-asunnot uusi strateginen rooli <b>Tehostuminen:</b> Osinkotuoton kasvattaminen
Omistamisen riskit	Kaupungin vastuut arvioidaan kuntalain 129 § mukaan Strategisen roolin alikäyttö Omistaja-arvon kehitys; kannattavuus ja kilpailukyvyyn säilyminen
Kehittämistavoitteet	Vapaarahoitteisen asuntokannan osuuden kasvattaminen osingonjaon mahdollistajana Asuntopolitiittisen ohjelman ohjaava vaikutus kaupunkistrategian toteuttamisessa



Talousarviossa 2024 valtuusto antoi Lahden Talot Oy:lle seuraavat yhtiökohtaiset tavoitteet:

- Turvallinen, kohtuuhintainen ja energiatehokas vuokra-asuminen.
- Oman pääoman tuotto vähintään 10 %.
- Osallistuminen MAL-sopimuksen toteuttamiseen.

Lahden Talot -konsernin omistamista asunnoista n. 8 % on vapaarahoitteisia ja loput 92 % ARA-kohteita. ARA-kohteet ovat valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja, joita koskevat laissa säädetyt käyttö- ja luovutusrajoitukset. ARA-kohteita koskevat rajoitteet rajaavat merkittävästi omistajan tai yhtiön mahdollisuutta myydä ARA-rajoitteiden

piirissä olevia kohteita ja alentavat myynnistä saatavaa potentiaalista kauppahintaa. Rajoitteet rajoittavat myös omistajalle maksettavaa osinkotasoa. ARA-kohteet voidaan luovuttaa ainoastaan muille ARA:n nimeämille yleishyödyllisille yhtiöille ja kohteiden korkein sallittu luovutushinta on ARAn määrittelemä luovutuskorvaus. Käytännössä siis potentiaalisten ostajien määrä on hyvin rajattu.

Konsernin vapaarahoitteiset kohteet ovat emoyhtiö Lahden Talot Oy:n omistuksessa. Markkinaehtoinen hinnanmäärittely on mahdollista vain näissä vapaarahoitteisissa kohteissa. Liitteenä olevassa KPMG Oy Ab:n laatimassa selvityksessä todetaan, että vapaarahoitteisen kiinteistöomaisuuden myynnillä voidaan saavuttaa arvioin mukaan 32-43 miljoonan euron myyntitulo.

Lahden Talot Oy maksaa kasvavaa osinkoa, vuonna 2024 600 000 euroa. Osinkotason kehittymistä mahdollistaa yhtiön vapaarahoitteisen kannan kasvu. Osinko vastaa n. 1,6% tuottoa vapaarahoitteisen kiinteistökannan arvosta. Sijoitusmarkkinoilta on saatavissa pienemmällä riskillä parempi tuotto. Pienempi riski konkretisoituu hajauttamalla sijoituksia yhdestä yhtiöstä useampaan yhtiöön. Lahden Talot Oy:n riskisyys ei ole kohonnut tai erityisen korkea, vaan sen riskisyys on normaalilla tasolla.

Vapaarahoitteisen kiinteistökannan irrottaminen Lahden Talot- konsernista saattaa vaikuttaa muuhun liiketoimintaan, mutta sillä ei tunnisteta olevan suuria vaikutuksia yhtiön toimintaan. Merkittävin negatiivinen vaikutus on joustavuuden vähentyminen, kun säätelystä vapaasta kiinteistökannasta luovuttaisiin. Vapaarahoitteisen kannan poistuminen heikentäisi yhtiön osingonmaksukykyä vain vähän.

Vapaarahoitteisesta kiinteistökannasta luopuminen ei ole omistajastrategian mukaista. Luopuminen tekisi Lahden kaupungin

Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä 14.10.2024

omistajaohjauksesta aiheutuvaa ja heikosti ennakoitavaa. Yhtiön omistajastrategiaa kokonaisuutena tulee tarkastella osana Lahti-konsernin omistajaohjausta säännöllisesti ja tavoitteellisesti.

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto

Kv: muutoksenhakukielto

**Toimenpiteet**

Kh: kv

Kv: -