

Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä 18.11.2024

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 18.11.2024

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

1904/00.01.01.03/2024

**Asian valmistelija / lisätietojen antaja**

Omistajaohjauksen johtaja, Veli-Pekka Ignatius, 044 7161895

**Päätös**

**Esittelijä**

Omistajaohjauksen johtaja Ignatius Veli-Pekka

**Päätösehdotus**

Konserni- ja tilajaosto päättää antaa omistajapoliittisena ohjeenaan Lahden Talot Oy:lle käynnistää selvitystyön, jonka tavoitteena on lisätä kaupungille maksettavia osinkoja myymällä tarkoituksenmukaisia osia Lahden Talot Oy:n vapaarahoitteisesta kiinteistökannasta.

Konserni- ja tilajaosto päättää antaa vastauksenaan valtuustoaloitteeseen perusteluosassa esitetyn.

**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 konsemyhtiöistä. 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 reaalityötolla (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 §)."

### **Vastaus valtuustoaloitteeseen**

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 analyysin ja myytävyyteen liittyvän selvityksen. Selvityksessä tarkasteltiin Lahden talot -konsernia koskevia ARA-rajoitteita ja mahdollisuuksia ja keinoja irtaantua rajoitteista. Selvitys on esitetty tämän asian aiemman käsittelyn liitteissä.

Konserni- ja tilajaosto on tehnyt kaikille merkittävälle konserniyhtiöille yhtiökohtaiset omistajastrategiat. Lisäksi 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 osuomistusasuntoja, 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 Asuntopolittisen ohjelman ohjaava vaikutus kaupunkistrategian toteuttamisessa



LAHTI

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. KPMG Oy Ab:n laatimassa selvityksessä todetaan, että vapaarahoitteisen kiinteistöomaisuuden myynnillä voidaan saavuttaa arvion mukaan 32-43 miljoonan euron myyntitulo. Vapaarahoitteinen kiinteistökanta ei ole laadultaan eikä myytävyydeltään tasalaatuista johtuen siitä, että kiinteistöt ovat rakennettu eri aikoina, kiinnostavuudeltaan erilaisille alueille ja peruskorjauksia on toteutettu tarvelähtöisesti. Koko vapaarahoitteista kiinteistökantaa tulee tarkastella, mutta huomioon tulee ottaa myös osakokonaisuuksien tarkastelu ja löytää optimaalinen ratkaisu mahdollisesti myytävistä kiinteistöistä. Mahdollinen myynti tulee toteuttaa suunnitelmallisesti ottaen huomioon kaupungin asuntopolitiikka, markkinatilanne sekä myynnin kannalta optimaalinen ajankohta.

Lahden Talot Oy maksaa kasvavaa osinkoa, vuonna 2024 600 000 euroa. Osinkotason kehittymistä mahdollistaa yhtiön vapaarahoitteisen kannan kasvu, mutta osinkotuottojen kasvu on omistajan näkökulmasta liian hidasta, että siitä olisi välitöntä apua kaupungin heikkoon taloustilanteeseen.

Vapaarahoitteisen kiinteistökannan tai sen osien irrottaminen Lahden Talot -konsernista saattaa vaikuttaa muuhun liiketoimintaan, mutta sillä ei tunnisteta olevan suuria vaikutuksia yhtiön toimintaan. Tehtävä tarkastelu tarkentaa mahdollisen myynnin vaikutuksia niin Lahti- konserniin kuin Lahden Talot- konserniin. Tämän hetkisen tiedon valossa vapaarahoitteisen kannan tai osan siitä poistuminen heikentäisi yhtiön osingonmaksukykyä vain vähän tuloksenteon näkökulmasta. Myynnin onnistumisella tunnistetaan olevan merkittäviä myönteisiä vaikutuksia Lahden Talot Oy:n mahdollisuudelle maksaa kaupungin talousahdinkoa helpottava lisäosinko kertaluoteisesti.

### **Toimenpiteet valtuustoaloitteen johdosta**

Konserni- ja tilajaosto päättää antaa omistajapoliittisena ohjeenaan Lahden Talot Oy:lle käynnistää selvitystyön, jonka tavoitteena on lisätä kaupungille maksettavia osinkoja myymällä tarkoituksenmukaisia osia Lahden Talot Oy:n vapaarahoitteisesta kiinteistökannasta.

### **Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto

### **Toimenpiteet**

ktj: kh: kv

Lahden Talot Oy

