

Lahti

Lahten kaupunki

Päijät-Hämeen Ateriapalvelut Oy:n omistus-
strateginen ja myytävyyteen liittyvä selvitys

4.4.2024

Julkinen versio

Sisällysluettelo

	Sivu		Sivu
Yhteenveto	3	Arvio myytävyydestä ja myynnin vaikutuksista	17
Toimeksiannon tausta	4	Arvio Yhtiön myytävyydestä	18
Arvioinnin kohteena olevan yhtiön esittely	5-6	Arvio myynnin vaikutuksesta keskeisiin sidosryhmiin	19-20
Yhteenveto Yhtiön myytävyydestä ja arvostuksesta	7	Esimerkkejä Suomessa ateriapalveluita tarjoavista yhtiöistä	21
Yhtiön myynnissä huomioitavat asiat	8-9	Yhtiön arvostus	22
Ravitsemisalan viimeaikainen kehitys sekä näkymät	10	Arvostuksen taustoitus	23
Ateriapalvelut yhtenä osana ruokaketjun laajaa verkostoa	11	Ylätason analyysi Yhtiön arvostuksesta substanssiarvomenetelmällä	24
Ravitsemisala ja sen viimeaikainen kehitys	12-13		
Keskeiset makrotalouden muuttujat ravitsemisalalla	14		
Ravitsemisalan transaktiomarkkina	15-16		

Lahti

Yhteenveto

Toimeksiannon tausta

Toimeksiannon tausta ja tavoite

Toimeksiannon taustalla on Lahden kaupungin ("Toimeksiantaja") 16.11.2023 päivätty tarjouspyyntö koskien Lahden kaupungin omistuksessa olevien tiettyjen yhtiöiden arviointiin, joiden tarkastelussa Toimeksiantaja on pyytänyt KPMG:tä avustamaan sen strategisen omistajasuunnittelun tueksi.

- Arvioinnin kohteena on 5 Lahden kaupungin omistuksessa olevaa yhtiötä, joiden arvioinnin laajuutta on tarkasteltu hankekohtaisesti.
- Arviointi sisältää lyhyen yhtiöesittelyn, toimialan kehityksen, arvioinnin yhtiön myytävyydestä ja sen mahdollisista vaikutuksista keskeisimpiin sidosryhmiin sekä arvonmäärityksen.
- Tämän raportin tarkoituksena on toteuttaa arviointi koskien Lahden kaupungin enemmistöomistuksessa olevaa Päijät-Hämeen Ateriapalvelut Oy:tä ("Ateriapalvelut" tai "Yhtiö").

Yhtiön arvostus

In-house -yhtiön liiketoimintamallin ja taloudellisen profiilin vuoksi Yhtiön indikatiivinen arvostus on laskettu substanssiarvomenetelmällä. Substanssiarvomenetelmässä Yhtiön arvoa on tarkasteltu viimeisimmän toteutuneen tilinpäätöksen perusteella vähentämällä Yhtiön varoista sen velat.

Toimeksiannossa käytetyt tietolähteet ja toimeksiannon rajoitukset

Toimeksianto on toteutettu Yhtiön johdolta sekä Lahden kaupungilta saatujen materiaalien pohjalta sekä hyödyntämällä muita julkisesti saatavilla olevia tietoja.

- KPMG on ollut yhteydessä Yhtiön johtoon ja keskustellut Yhtiön johdon kanssa saadakseen kattavamman informaation selvitykseen liittyen.
- Tämän lisäksi olemme käyttäneet muuta julkisesti saatavilla olevaa informaatiota sekä käytössä olleita tietokantoja.

Arvioinnin kohteena oleva yhtiö

Selvityksen kohde

Lahti

64,3 %
(nykyinen omistus)

Päijät-Hämeen Ateriapalvelut Oy

- Ateriapalvelut kunnille, kuntayhtymille ja muille yhteisöille
- Yhtiössä työskenteli keskimäärin n. 182 työntekijää vuonna 2022
- Vuoden 2022 liikevaihto oli n. 13,1 M€ ja tilikauden tulos -0,5 M€

Yhtiö harjoittaa liiketoimintaa in-house -toimintamallilla noudattaen hankintalain ehtoja

In house -yhtiön toimintamalli pähkinäkuoressa

- ”In-house-yhtiö on valtion, kunnan tai kuntayhtymän omistama ja niiden määräysvallassa oleva, tavallisesti osakeyhtiö, jolta tehdyt hankinnat voidaan toteuttaa ilman hankintalain mukaista kilpailutusta. Julkishallinnon organisaatioiden omistamat kotimaiset in-house-yhtiöt ylläpitävät yhteiskunnan huoltovarmuutta varmistaen sidosyksiköiden toiminnan myös kriisitilanteissa.”⁽¹⁾
- ”Sidosyksiköllä tarkoitetaan hankintayksiköstä muodollisesti erillistä ja päätöksenteon kannalta itsenäistä yksikköä, johon hankintayksikkö yksin tai yhdessä muiden kanssa käyttää määräysvaltaa samalla tavoin kuin omiin toimipaikkoihinsa. Sidosyksikkö voi harjoittaa enintään hankintalainsäädännössä määritellyn osuuden liiketoiminnastaan muiden tahojen kuin niiden hankintayksiköiden kanssa, joiden määräysvallassa se on. Sidosyksikössä ei saa myöskään olla muiden kuin hankintayksiköiden pääomaa. Hankintayksikön ei tarvitse kilpailuttaa sidosyksiköltään tekemiä hankintoja hankintalain mukaisesti.”⁽²⁾

Päijät-Hämeen Ateriapalvelut Oy on sen omistaja-asiakkaille ateriapalveluita tarjoava in house –yhtiö

Yleiskuvaus Yhtiöstä

- Päijät-Hämeen Ateriapalvelut Oy on vuonna 2017 perustettu Lahden kaupungin tytäryhtiö, joka tuottaa ja järjestää ateriapalveluita kunnille, kuntayhtymille, muille yhteisöille ja yrityksille ja yksityisille henkilöille.
- Yhtiö toimii pääosin Lahden kaupungilta vuokratuissa keittiö- ja tarjoilutiloissa.
- Ateriapalvelut omistaa 100 % sen tilikaudella 2021 perustamasta tytäryhtiöstä, Ateriasisko Oy:stä, joka tarjoaa markkinaehtoisesti ateriapalveluita kunta- ja yksityisasiakkaille sekä suur tapahtumiin.
- Tällä ja seuraavalla sivulla esitetyt Yhtiön talousluvut sisältävät tytäryhtiön luvut tilikaudesta 2021 lähtien.
- Vuonna 2022 Yhtiön liikevaihto laski merkittävästi, kun Päijät-Hämeen hyvinvointialue (silloinen hyvinvointikuntayhtymä) kilpailutti ateriapalvelut ja siirtyi toisen palveluntarjoajan asiakkaaksi. Volyymien lasku yhdessä kohonneiden kiinteiden kustannusten kanssa painoi Yhtiön liiketuloksen negatiiviseksi.
- 1.12.2023 alkaen Yhtiö otti jälleen osittain vastuun Päijät-Hämeen hyvinvointialueen ateriapalveluiden tuottamisesta yhdessä Attendon kanssa.

Yhtiön tuloslaskelma

€m	2020	2021	2022	2023
LIKEVAIHTO	24,9	25,7	14,0	15,1
Liiketoiminnan muut tuotot	0,1	0,1	0,2	0,1
Materiaalit ja palvelut	-8,4	-11,0	-5,5	-5,5
Henkilöstökulut	-10,8	-10,4	-6,5	-6,8
Poistot ja arvonalentumiset	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Liiketoiminnan muut kulut	-5,6	-3,9	-2,5	-2,8
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	0,1	0,4	-0,5	0,1
<i>Liikevoitto-%</i>	<i>0,4 %</i>	<i>1,4 %</i>	<i>-3,5 %</i>	<i>0,5 %</i>
Rahoitustuotot ja -kulut	-0,0	-0,0	-0,0	0,1
Tuloverot	-0,0	-0,1	-0,0	-0,0
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	0,1	0,3	-0,5	0,1

Palvelut

1 Ateriapalvelut



Päiväkotiruokailu
Henkilöstöruokailu

2 Kokous- ja juhlapalvelu



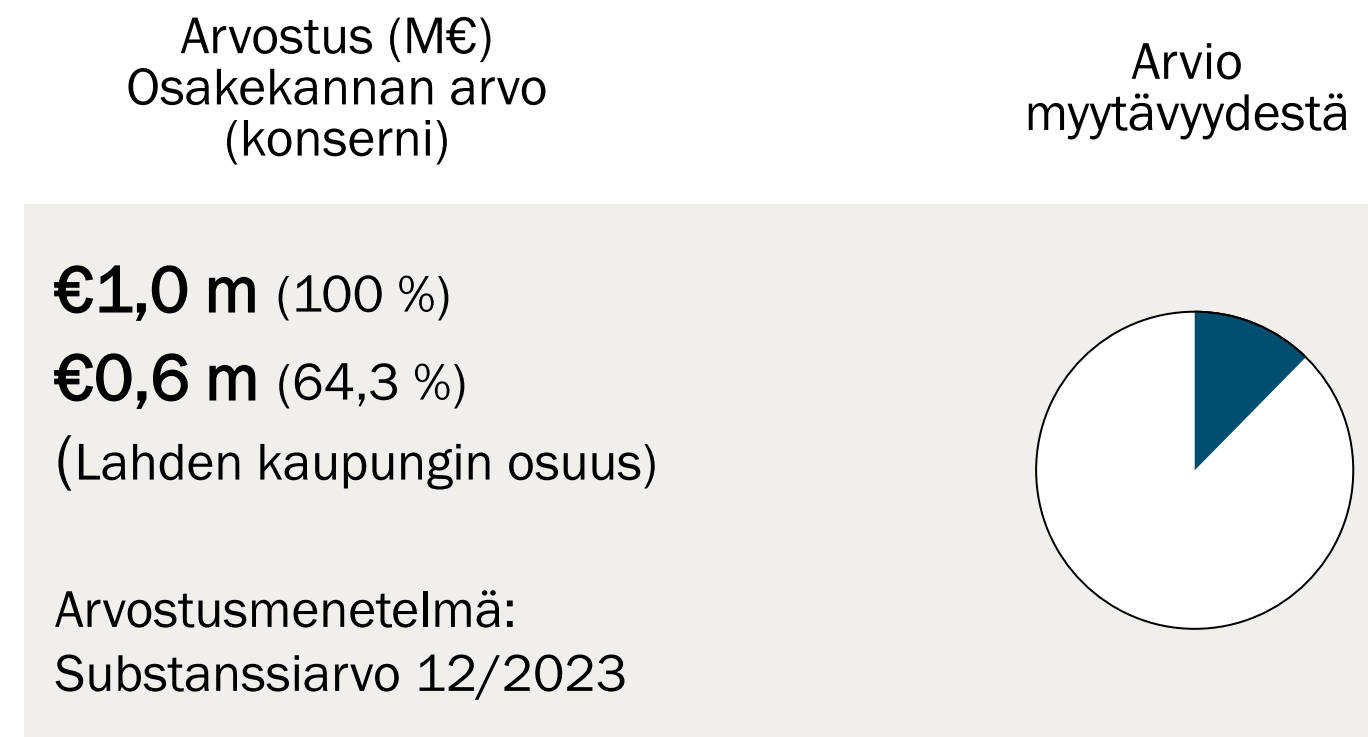
Kouluruokailu
Potilasruokailu
Lukioruokailu
Tilaustarjoilut

Yhteenveto Yhtiön myytävyydestä ja arvostuksesta

Myytävyys

- In-house toimintamallin, yhtiöjärjestyksen sekä osakassopimuksen vuoksi Yhtiön myytävyyttä sekä arvonmäärittystä voidaan pitää melko haasteellisena, johtuen mm. siitä, että omistuksen siirtyminen osake- tai liiketoimintakaupalla yksityiselle uudelle omistajalle johtaisi hankintojen kilpailutukseen.
- Yhtiön myytävyyteen vaikuttaa oleellisesti Yhtiön liiketoiminnan jatkuvuus uuden omistajan hallinnassa, joka yksityisen omistajan tapauksessa tarkoittaisi käytännössä sitä, että Yhtiö joutuisi osallistumaan entisten omistaja-asiakkaiden kilpailutuksiin muiden yksityisten toimijoiden kanssa.
- Ateriapalvelualan markkinaehtoinen toiminta on keskittynyt pääosin muutamille suurille monikansallisille yhtiöille. Alalla toimii myös useita alueellisia in-house -yhtiöitä.
- Sidosryhmävaikutuksia on hyvä arvioida myös monesta eri näkökulmasta, esimerkiksi palvelun laadun tai nykyisten työntekijöiden osalta.

Arvostustaso ja myytävyyys



Esimerkkejä ateriapalveluita tarjoavista yksityisistä yhtiöistä



Yhteenveto Yhtiön myynnissä huomioitavista asioista (1/2)

Huomioitava asia	Tarkemmat pohdinnan aiheet
1 Yhtiöjärjestys, osakassopimus, konserniohje ja muut mahdolliset juridiset asiat	<ul style="list-style-type: none">• Yhtiön osakassopimuksessa on määritelty rajauksia, millä ehdoin osakkeista voidaan luopua. Rajaukset koskevat muun muassa osakkeiden hinnoittelua sekä mahdollisen ostajan valintaa.• Yhtiön osakkeiden myyminen yksityiselle taholle vaatisi muutoksen osakassopimukseen. Mikäli Lahden kaupunki jäisi yhtiöön enemmistöomistajaksi voisi konserniohjeen ja omistajien intressien yhteensovittaminen olla haastavaa.
2 Myynnin kohde	<ul style="list-style-type: none">• Mahdollinen sidosyksikköaseman menettäminen.• Myytäisiinkö koko yhtiö osakekauppana vai tietyt liiketoiminnat esim. henkilöstön myynti liiketoimintakaupalla?• Onko yhtiöllä strategista merkitystä kaupungille?• Due diligence -valmius yhtiön osalta ja onko DD:tä varten tarvittavat asiakirjat nopeasti saatavilla?
3 Kaupungin hankinta	<ul style="list-style-type: none">• Yhtiön omistuksen siirtyminen osake- tai liiketoimintakaupalla yksityiselle uudelle omistajalle johtaisi hankintojen kilpailutukseen, jolloin tulevan palveluntarjoajan toimintatavat ja palvelun laatu voivat poiketa aiemmin totutusta.• Ateriapalvelut kuuluvat kuntien lakisääteisiin tehtäviin (Perusopetuslaki 31§, Varhaiskasvatuslaki 11§ ja Sosiaalihuoltolaki 19§), joten kaupungin on järjestettävä ne tavalla tai toisella.
4 Myynnin veroseuraamukset	<ul style="list-style-type: none">• Myyjä maksaa osakkeiden mahdollisesta myynti- tai luovutusvoitosta pääomaveroa ja ostaja maksaa osakkeiden hankinnasta 1,5 % varainsiirtoveroa.• Suositellaan, että myynnistä aiheutuvat mahdolliset veroseuraamukset selvitetään erikseen tarkemmin.

Yhteenveto Yhtiön myynnissä huomioitavista asioista (2/2)

Muut huomioitavat asiat

- Mikäli Lahden kaupunki jäisi enemmistöomistajaksi voisi konserniohjeen ja omistajien intressien yhteensovittaminen olla haastavaa.
- Onko yhtiöllä konsernin sisäistä lainaa? Uusi omistaja ei välttämättä ole kiinnostunut ottamaan lainoja vastatakseen. Tällöin vaihtoehto voisi olla myydä kohteet/yhtiö velattomana ja maksaa saatavalla myyntihinnalla lainat takaisin.
- Kauppahinnan arvioinnissa huomioitava kuntalain 130 §:n mukainen velvollisuus tarjouskilpailun järjestämiseen tai ulkopuolisen arvioitsijan käyttö markkina-arvon määrittämisessä. Kuka kaupungilla myynnistä päättää ja millä hinnalla kaupunki on valmis myymään yhtiön/kohteet?
- Onko Lahden kaupungilla näkemystä aikataulusta?
- Kohteiden ns. yleishyödyllisen toiminnan kriittisyys? Myynti saattaa nostaa aterioiden kustannuksia ja laatua.

Yhtiön myynnissä huomioitavien asioiden em. tarkastelussa käytetyt dokumentit: Lahden kaupungin konserniohje (lainattu 4.3.2024: lahti.fi/tiedostot/konserniohje/), Yhtiön yhtiöjärjestys sekä kaupparekisteriote (pvm. 4.3.2024).

Lahti

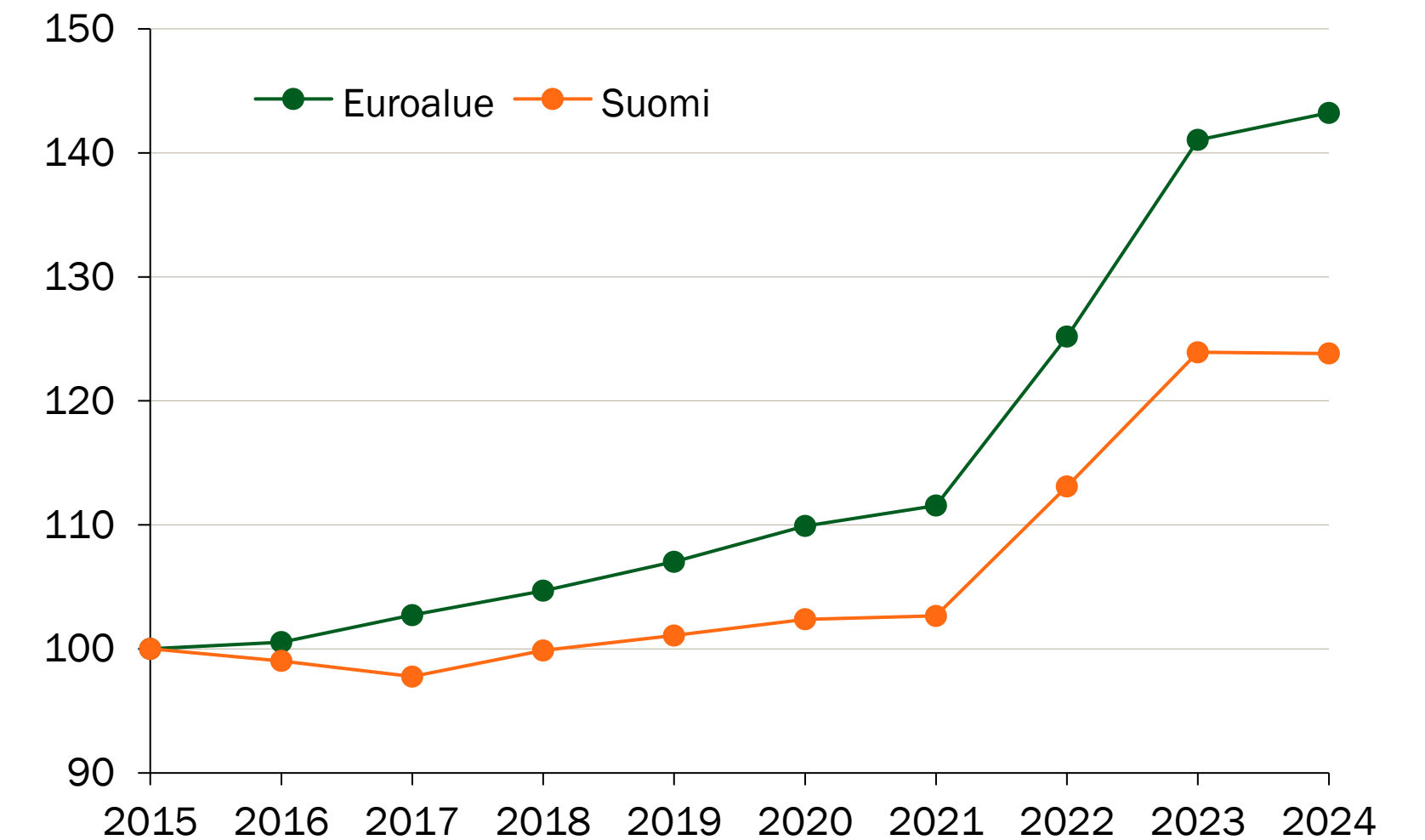
***Ravitsemisalalan
viimeaikainen kehitys
sekä näkymät***

Ateriapalvelut yhtenä osana ruokaketjun laajaa verkostoa

Ruuan matka raaka-aineista lopputuotteiksi ja ruokaketjun verkosto

- Ruoka-alalla on merkittävä vaikutus Suomen kansantalouteen yhtenä huomattavana työllistäjänä ja elinvoiman lähteenä koko yhteiskunnalle.
- Selvityksessä olevan Ateriapalveluiden osalta Yhtiön lopputuotteiden hintaan ja volyymiin vaikuttavat isossa kuvassa koko ruokaketjun laaja verkosto sekä omistaja-asiakkaiden yksilölliset tarpeet julkisen puolen ruokapalveluista kuten mm. kouluruoan tai henkilöstöravintoloiden osalta. Maailman taloudellinen tilanne sekä makrotalous osaltaan heiluttavat myös lopputuotteiden hintaa sekä volyymiä.
- Ruoka-ala on kokonaisuudessaan hyvin moninainen verkosto sisältäen raaka-aineiden alkutuotannon, jalostusprosessin, vähittäis- ja tukkukaupat sekä erilaiset ravitsemispalvelut kuten ateriapalvelut. Itse ruoka-aineiden lisäksi toimialan yhtiöt tarvitsevat muiden toimialojen palveluita ympärilleen kuten esimerkiksi tuotteiden kuljetuksen, logistiikan sekä paljon muuta tukipalvelua.
- Ruokapalveluita tuottavien yhtiöiden kuten Päijät-Hämeen Ateriapalveluiden osalta ruoan hintaan vaikuttaa näin ollen toimialan laaja ruokaketjuverkosto sekä sen ympärille tarvittavat tukipalvelut.
- Yleisesti ottaen ruoka maksaa Suomessa enemmän kuin EU:ssa keskimäärin, joka johtuu pitkälti elintarvikkeiden korkeammasta verotuksesta Suomessa. Tämän lisäksi Suomen sijainti pohjoisen sääolosuhteissa johtaa kalliimpaan ruoan tuottajahintaan kuin eteläisissä maissa. Suomessa ruoka on noin 20 % kalliimpaa 2023 vuoden lopussa verrattuna 2021 vuoden loppuun, jolloin ruuan hinnoissa alkoi nopean nousun aika.

Ruuan viimeaikainen hintakehitys (2015 = 100)²



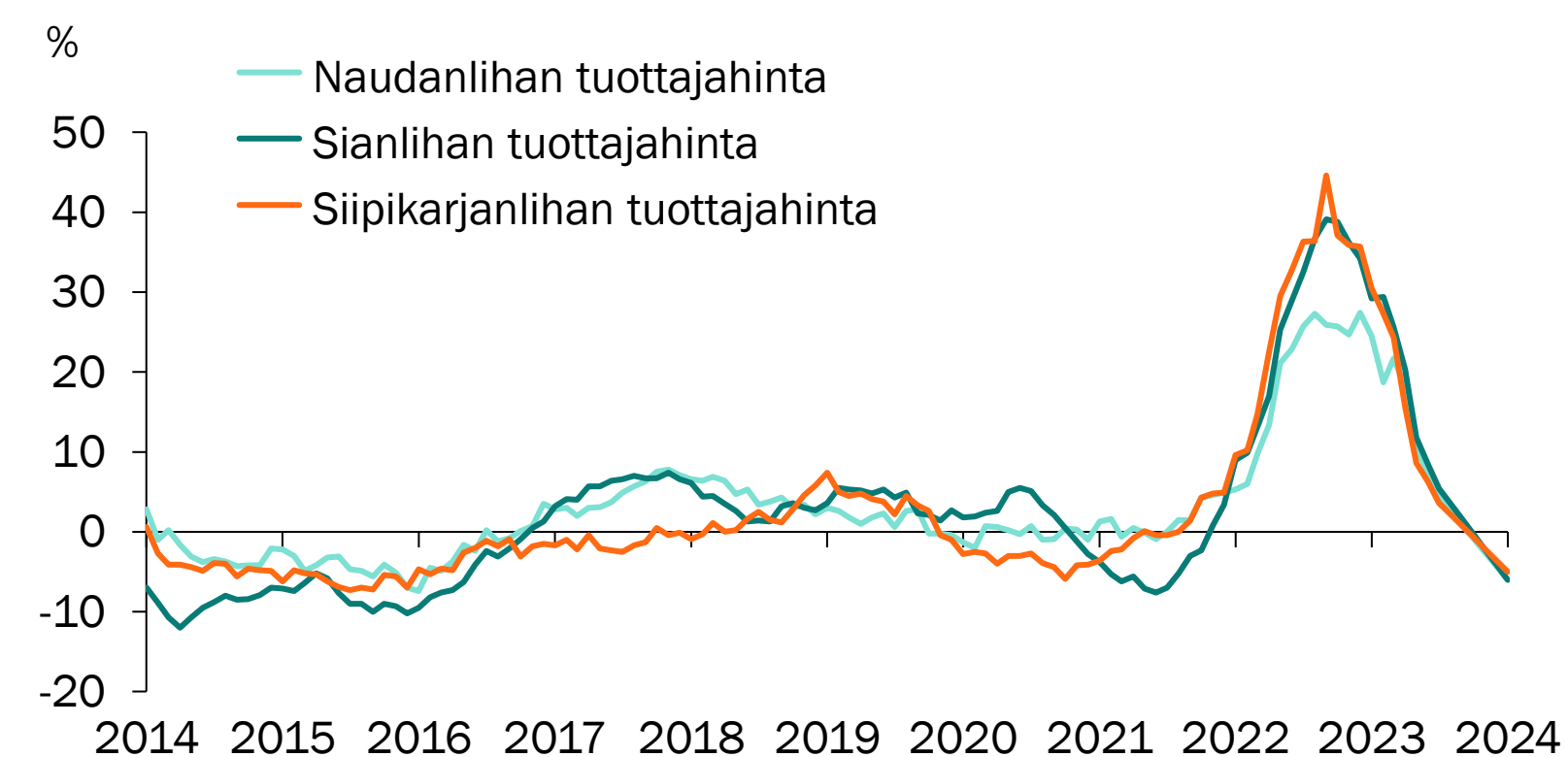
“ Elintarvikkeiden hintojen nousu alkaa viimein laantua niin Suomessa kuin Euroopassakin¹

Ravitsemisalan viimeaikainen kehitys (1/2)

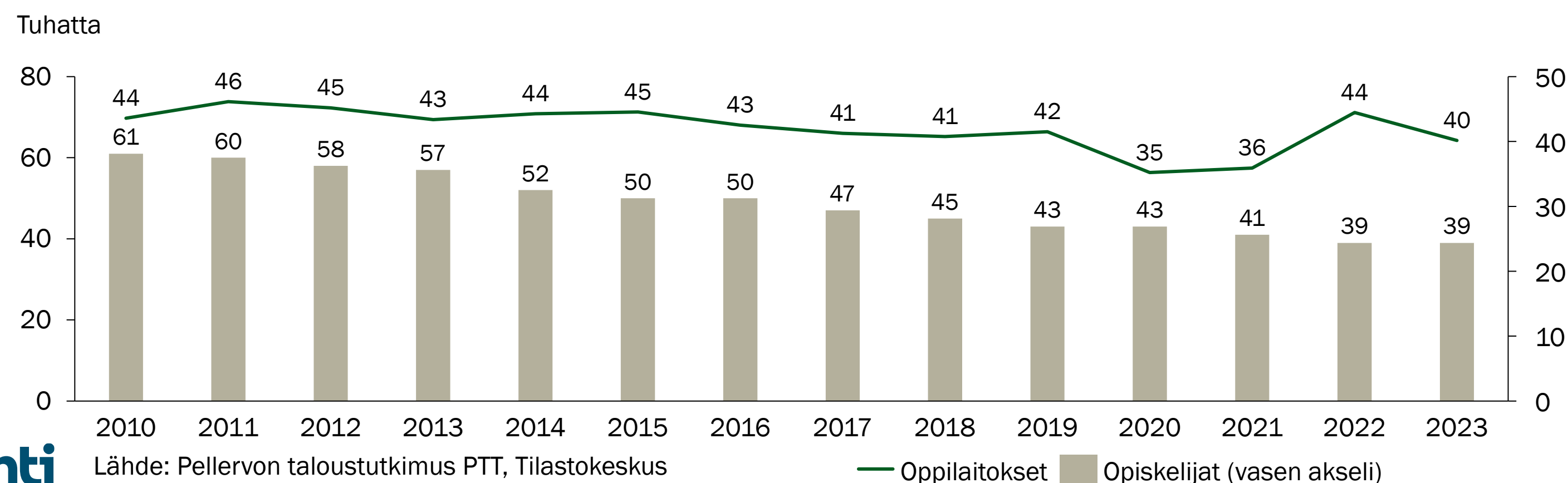
Tuotanto- sekä tuottajahintojen sekä Lahden oppilaitoskokonaisuuden näkymät

- Oikealla olevissa graafeissa on esitetty Suomen tuottajahintojen sekä maatalouden keskeisten tuotantopanosten viimeaikainen kehitys ja 2024 vuoden näkymä. Lihan tuottajahintojen osalta naudanlihan hinta on oletettu nousevan tänä vuonna 7 %, sianlihan 8 % ja siipikarjanlihan 7,5 %. Ensi vuoden osalta hinnat on oletettu laskevan nykyiseltä korkealta tasolta.
- Alhaalla olevassa graafissa on esitetty Päijät-Hämeen Ateriapalveluiden näkökulmasta oleellisen kohderyhmän eli oppilaitosten sekä opiskelijoiden määrän kehitys Lahdessa. Oppilaitosten (sis. peruskoulut, erityiskoulut, lukiot ja ammattikoulut) määrä on laskenut viimeisen reilun kymmenen vuoden aikana, kun taas opiskelijoiden kokonaismäärä on pysynyt melko samana, jotka osaltaan vaikuttavat ateriapalveluiden kysyntään Lahden alueella.

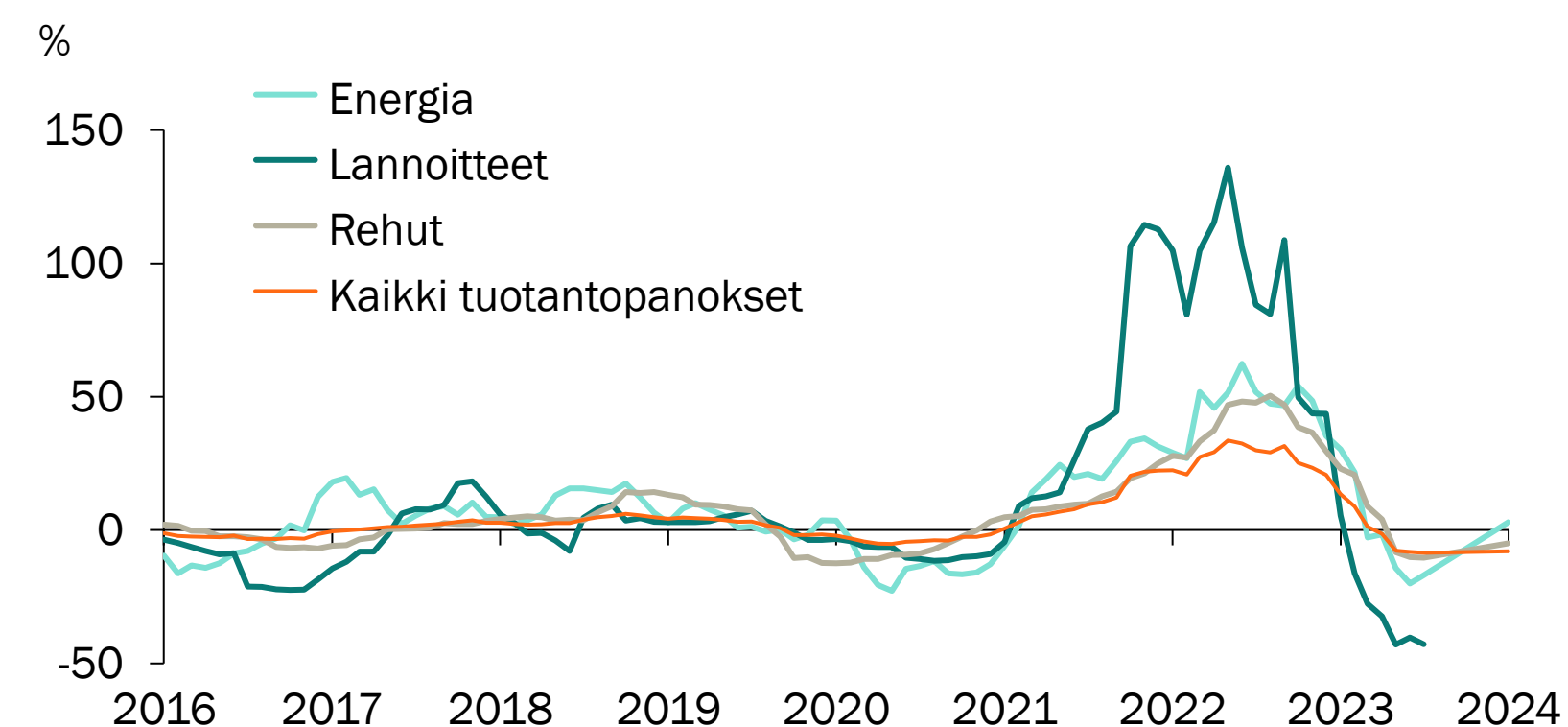
Lihan tuottajahintojen vuosimuutos-%



Oppilaitosten ja opiskelijoiden määrät Lahdessa

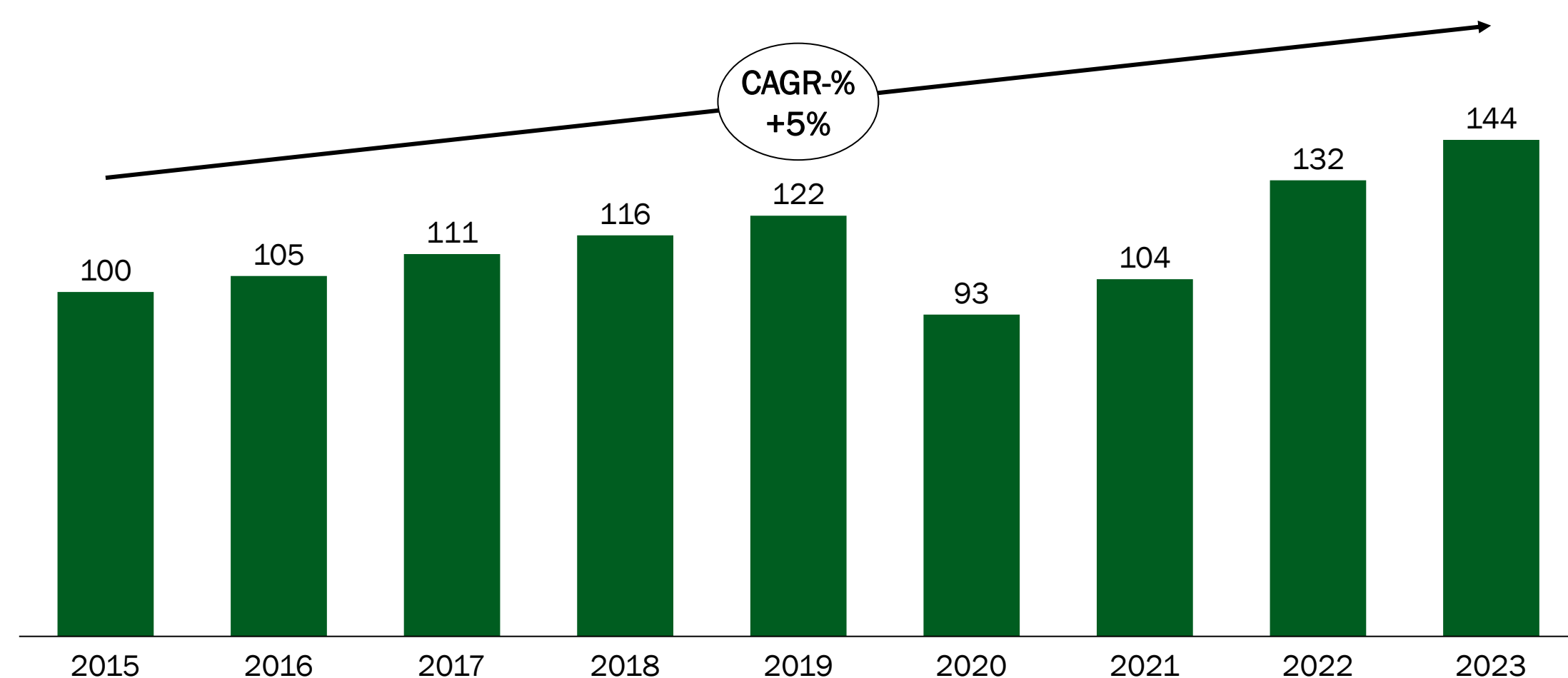


Maatalouden tuotantopanosten hintojen vuosimuutos-%



Ravitsemisalan viimeaikainen kehitys (2/2)

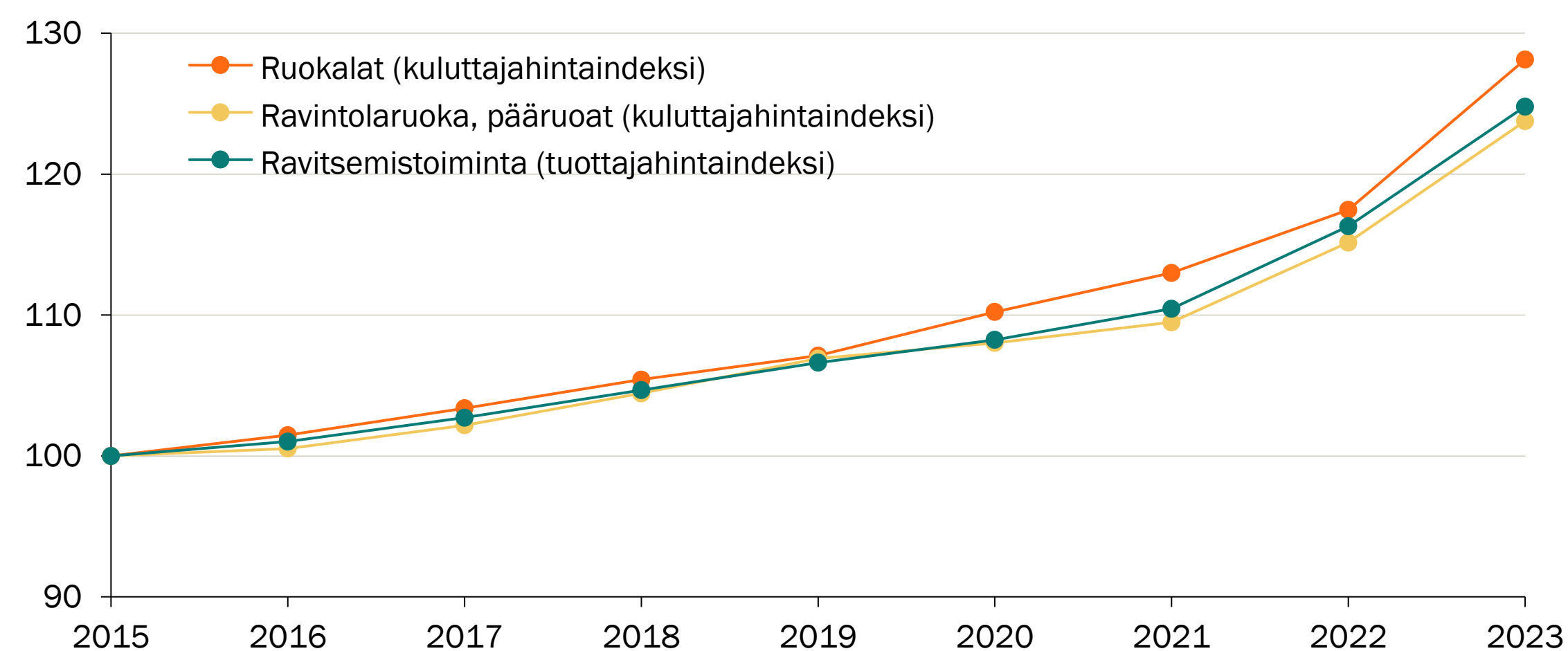
Ravitsemisalan liikevaihdon indeksoitu kehitys (2015 = 100)



- Ravitsemisalan liikevaihto laski merkittävästi pandemiavuosina 2020-2021, mutta kasvoi vuonna 2022 pandemiaa edeltävää tasoa korkeammalle.
- Kasvun taustalla on pääosin inflaatiosta johtuva hintojen nousu, sillä myyntimäärät eivät ole nousseet vastaavasti.

Lähde: Tilastokeskus

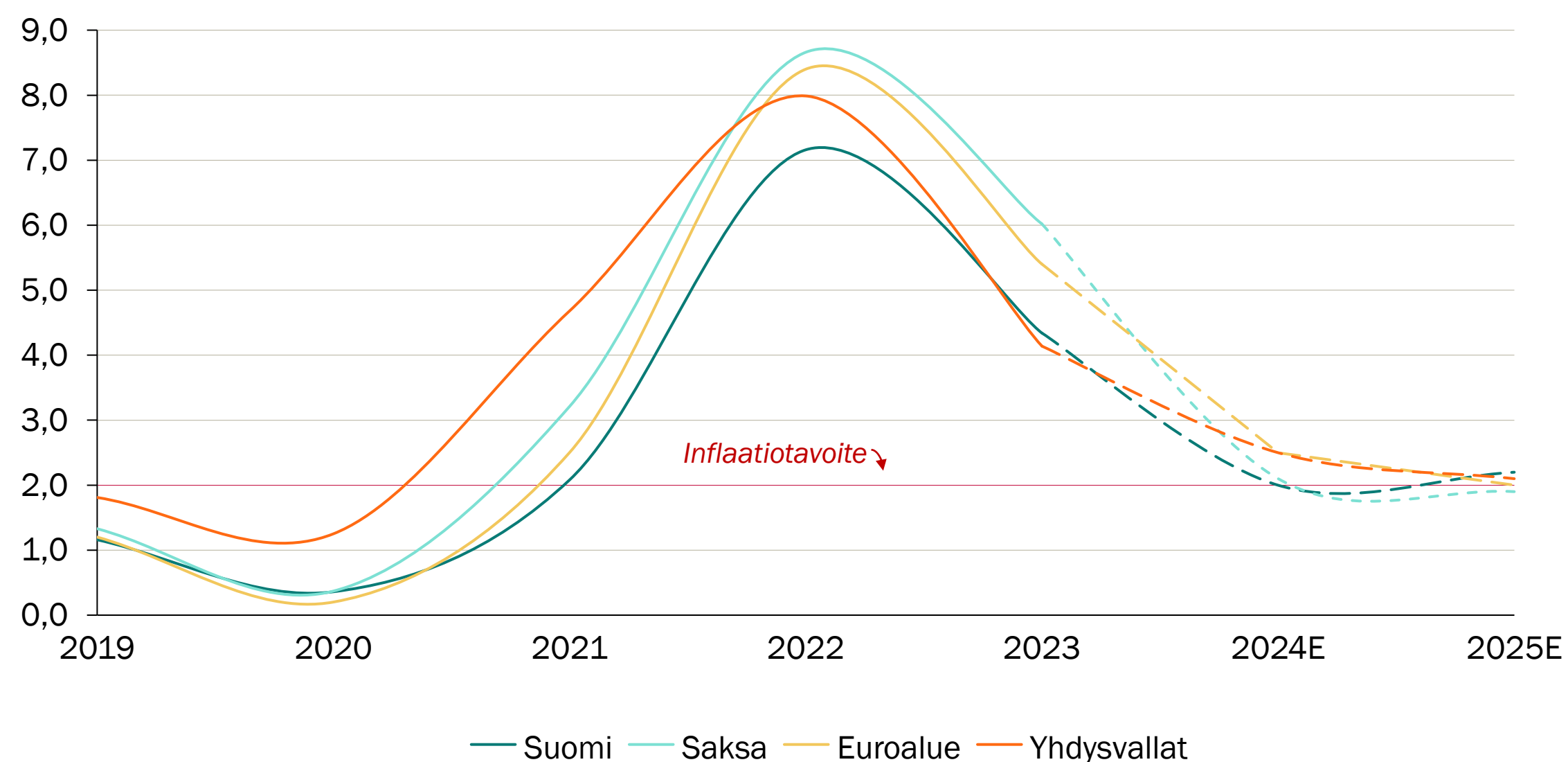
Palvelujen hintaindeksi (2015 = 100)



- Ravitsemisalan raaka-aineiden tukkuhinnat ovat nousseet voimakkaasti viimeisen kymmenen vuoden aikana, jotka osaltaan vaikuttavat suoraan ravitsemisalan kuluttajahintoihin.
- Erityisesti vuosina 2021-2023 kustannusten nousu on ollut jyrkkää; esimerkiksi kesäkuusta 2022 kesäkuuhun 2023 raaka-aineiden tukkuhinnat nousivat 11 prosenttia.

Keskeiset makrotalouden muuttujat ravitsemisalalla

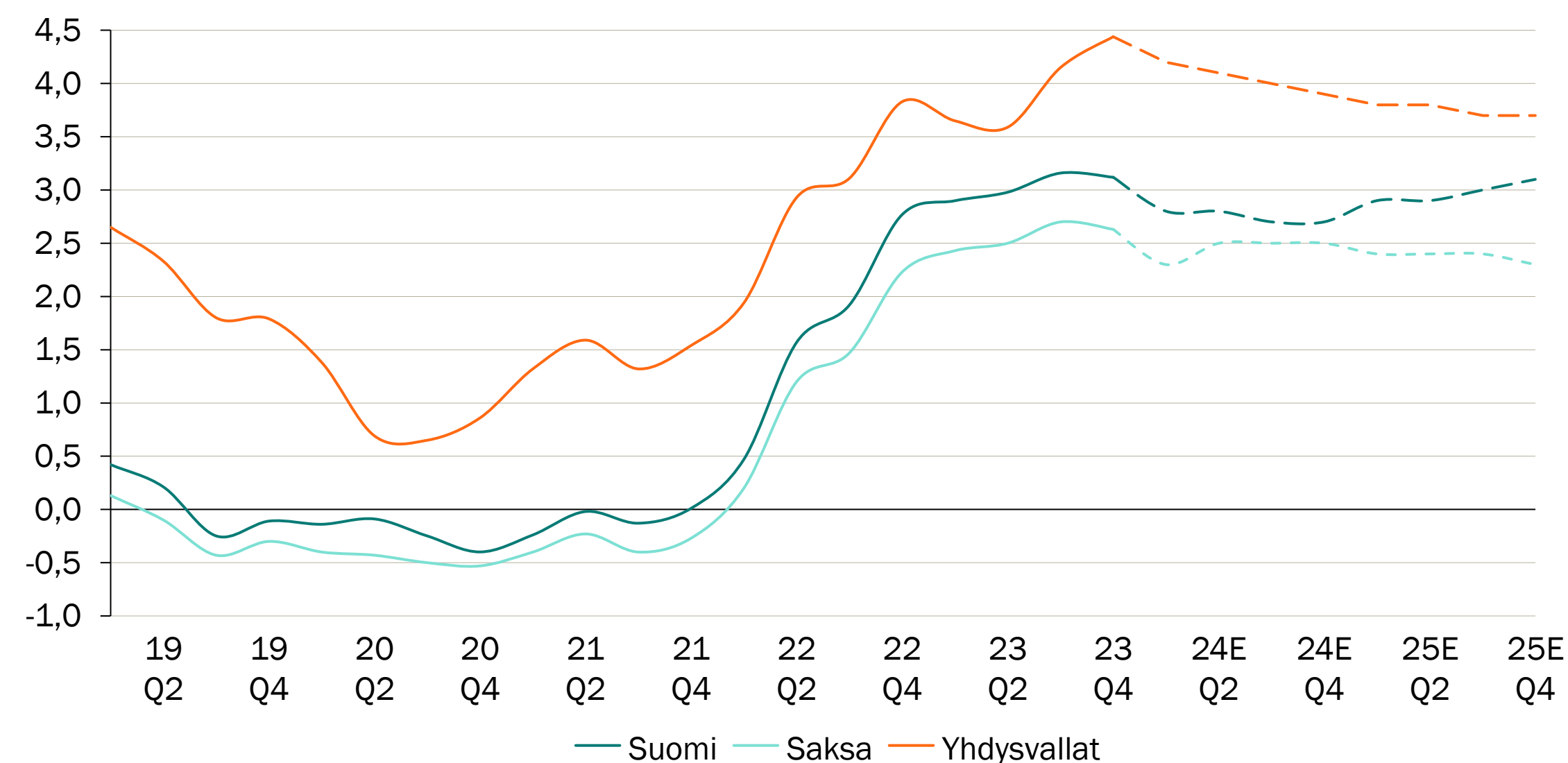
Inflaatio, vuosittainen muutos-% 2019-2025E



- Inflaatio alkoi kiihtyä Suomessa ja keskeisissä verrokkimaissa vuoden 2021 syksyllä.
- Vuonna 2024 inflaation ennustetaan olevan Suomessa 2,0%, mutta Euroalueella ja Yhdysvalloissa 2,5% eli edelleen keskuspankkien tavoitetason yläpuolella.

Lähde: EIU, KTI

Valtionlainojen (10v) korot 2019-2025E, %



- Inflaation kiihtymisen seurauksena keskuspankit nostivat nopeasti ohjauskorkoja, mikä näkyy yleisessä korkotasossa ja esim. valtionlainojen koroissa.
- Korkotasoa saavutti huippunsa vuonna 2023, mutta paluuta nollakorkoihin ei ole näköpiirissä.

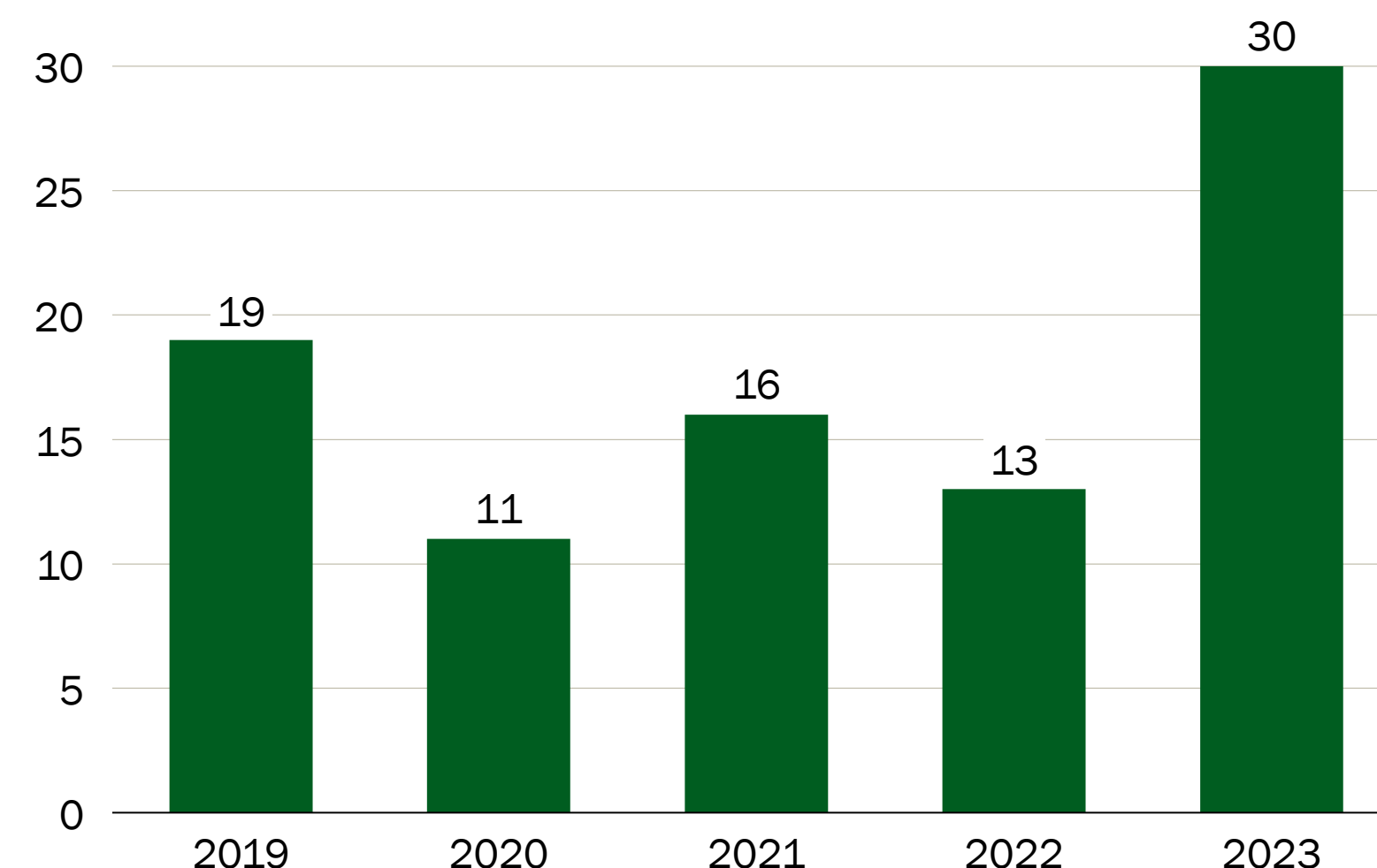
Ravitsemisalalan transaktiomarkkina (1/2)

Ravitsemisalalan transaktiomarkkinan aktiivisuus Pohjoismaissa

Ravitsemisalalan transaktiomarkkina

- Koronapandemian aiheuttaman yleisen epävarmuuden myötä pohjoismaisten ravitsemisalalan yrityskauppojen määrä laski vuonna 2020 vuoteen 2019 verrattuna.
- Vuonna 2023 transaktioiden määrä kasvoi merkittävästi edellisiin vuosiin verrattuna. Erityisesti suuret ketjut, kuten suomalainen NoHo Partners ja Norjassa toimiva EIK Servering olivat aktiivisia markkinalla ja laajensivat toimintaansa hankkimalla pienempiä yrityksiä omistukseensa.
- Useat ravitsemisalalan yritykset ovat haasteellisessa taloudellisessa tilanteessa. Haasteiden taustalla ovat koronapandemian aikana heikentynyt kannattavuus ja yritysten velkaantuminen, jota seurasivat energia- ja raaka-ainekustannusten ja korkojen nousu. Samaan aikaan elinkustannusten nousu on heikentänyt alan asiakkaiden ostovoimaa.
- Yleisesti ottaen vuonna 2023 transaktiomarkkinoiden aktiivisuus laski kautta linjan kiihtyneen inflaation, kohonneen korkotason ja kiristyneiden rahoitusehtojen sekä yleisen taloudellisen epävarmuuden vuoksi.
- Ravitsemisalalla nähtiin vuonna 2023 eniten konkurssseja koko 2000-luvulla. Taloudelliset haasteet todennäköisesti lisäsivät alan yritysten omistajien myyntihalukkuutta, mikä vaikutti vuoden 2023 suureen transaktioiden määrään alalla.

Ravitsemisalalan transaktiot Pohjoismaissa 2019-2023, kpl



Huom. yllä oleva lista ei ole kaiken kattava vaan perustuu Mergermarket -tietokannasta haettuun informaatioon perustuen soveltuvaan ravitsemisalalan toimialaluokitukseen.

Lähde: Mergermarket, Asiakastieto

Ravitsemisalan transaktiomarkkina (2/2)

Ravitsemisalan viimeaikaisia transaktioita Suomessa

Viimeaikaisia ravitsemisalan transaktioita Suomessa			
Kohde	Ajankohta	Ostaja	Myyjä
Lilsam Oy	Q4 / 2023	Antell Pk-Seutu Oy	-
One & Old Town Oy	Q3 / 2023	Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag	-
Fourmen Finland Oy	Q3 / 2023	Pro Restaurants Oy	Ravintolayhtiö Säkenöivä Voima Oy
Sushibar + Wine Oy	Q3 / 2023	NoHo Partners Oyj, Matti Sarkkinen	We Are Group Oy
Sauna Restaurant Kuuma Oy	Q2 / 2023	NoHo Partners Oyj	-
PR Grilli Oy	Q1 / 2023	Hesburger Oy	-
DAF Group Oy	Q1 / 2023	Juuri Partners Oy	-
Oulun Tuotantokeittiö Oy	Q1 / 2023	Pohjois-Pohjanmaan Hyvinvointialue	-
Naantalın Ruokamestarit Oy	Q4 / 2022	Turun Osuuskauppa	-
Palmia Oy	Q4 / 2022	Mutares SE & Co. KGaA	Helsingin kaupunki
Sea Horse Oy	Q2 / 2022	NoHo Partners Oyj	-
Hangon Makaronitehdas Oy, Classic Pizza Ravintolat	Q1 / 2022	Restel Oy	-
Endivo Oy	Q1 / 2020	Oy Snellman AB	-
Friends & Brgrs Ab Oy	Q1 / 2020	NoHo Partners Oyj	-
Porkka Finland Oy	Q1 / 2020	Festivo Finland Oy	Huurre Group Oy
Saladwerk Oy	Q4 / 2019	Kviki Capital	-
Fazer Food Services Oy	Q1 / 2020	Compass Group Plc	Karl Fazer Oy

Lähde: Mergermarket, yhtiöiden tiedotteet

Lahti

*Arvio myytävyydestä ja
myynnin vaikutuksista*

Arvio Yhtiön myytävyydestä

Ateriapalveluiden myytävyys in house –toimintamallin näkökulmasta

- In-house yhtiöitä, kuten [Ateriapalveluita koskee hankintalaissa edellytetty säädös](#), jonka mukaan enintään viisi prosenttia ja enintään 500 000 euron osuus yhtiön liikevaihdosta saa tulla palveluiden myynnistä muille tahoille kuin niiden hankintayksiköiden kanssa, joiden määräysvallassa yhtiö on ilman, että yhtiö menettää sidosyksikköasemansa. Sidosyksikköasema menetetään myös, mikäli määräysvaltaa yhtiössä käyttää muu taho kuin julkinen hankintayksikkö. Sidosyksikköaseman menetyks tarkoittaa, ettei kunta voi tilata palveluita yhtiöltä jatkossa ilman hankintalain mukaista kilpailutusta. In house toiminta asettaa näin ollen melko erilaisen lähtökohdan yrityksen myynnille verrattuna vapailla markkinoilla toimiviin yhtiöihin.
- Ateriapalveluiden osakassopimuksessa on myös linjattu, että sopimuksella on tarkoitus taata Yhtiön sidosyksikköaseman säilyttäminen. [Osakassopimuksen mukaan osakkeita on siis mahdollista luovuttaa vain julkisena hankintayksikkönä toimivalle taholle niin kauan kuin Yhtiö toimii sidosyksikköasemassa.](#)
- Yhtiön osakkeiden myyminen taholle, joka ei ole julkinen hankintayksikkö, [vaatisi siis muutoksen osakassopimukseen](#). Sopimuksen muutokseen taas vaaditaan kaikkien osakkaiden allekirjoitettu hyväksyntä. Lisäksi enemmistöosuuden myynti yksityiselle toimijalle johtaisi [Yhtiön sidosyksikköaseman menetykseen](#), jolloin omistaja-asiakkaiden ja aiemman in house -yhtiön väliset [sopimukset menisivät hankintalain mukaiseen kilpailutukseen](#).
- Yhtiön yhtiöjärjestykseen on kirjattu [lunastusoikeus](#) osakkeenomistajille ja Yhtiölle. Jos osake siirtyy yhtiön ulkopuoliselle uudelle osakkeenomistajalle, osakkeenomistajilla tai toissijaisesti Yhtiöllä on oikeus lunastaa osake yhtiöjärjestyksessä määritellyin ehdoin. Lunastushinta on yhtiöjärjestyksen mukaan Yhtiön viimeisemmäksi vahvistetun tilinpäätöksen taseen mukainen osakekohtainen substanssiarvo.
- Tarkastelun kohteena olevan in-house -yhtiön myytävyyteen vaikuttaa oleellisesti Yhtiön [liiketoiminnan jatkuvuus](#) uuden omistajan hallinnassa, joka yksityisen omistajan tapauksessa tarkoittaisi käytännössä sitä, että Yhtiö joutuisi osallistumaan entisten omistaja-asiakkaiden kilpailutuksiin muiden yksityisten toimijoiden kanssa.

Arvio myynnin vaikutuksesta keskeisiin sidosryhmiin (1/2)

Sidosryhmä	Huomioitavat asiat	Mahdollinen vaikutus
Yhtiö	<ul style="list-style-type: none">Yhtiön liiketoiminnan jatkuminen, jos Yhtiö myydään kokonaan.Mahdollinen muutos in-house -toimijasta markkinaehtoiseksi toimijaksi.	<ul style="list-style-type: none">Yhtiö siirtyisi kaupunkikonsernin ulkopuolelle, mikä johtaisi hankintojen kilpailutukseen.Liiketoiminta muuttuisi todennäköisesti voittoa tavoittelevaksi.Mahdollisuus tarjota palveluita laajemmin myös muille kuin omistaja-asiakkaille.Mahdolliset muutokset palvelutarjoaman laajuudessa.
Työntekijät	<ul style="list-style-type: none">Nykyisten ja mahdollisten uusien työntekijöiden rooli myynnin jälkeen.	<ul style="list-style-type: none">Uudella omistajalla voi olla erilainen tarve työvoimalle kuin nykyisellä omistajalla riippuen heidän strategiastaan, työntekijöiden työnkuvista sekä nykyisestä työvoimasta.Mahdollinen nykyisten työntekijöiden työnkuvan muuttuminen.
Sopimus-kumppanit	<ul style="list-style-type: none">Strategiset sopimuskumppanit ja heille soveltuvat ehdot (mm. Lahden kaupungin sisäiset asiakkuudet).Yhtiön suora ja epäsuora työllistämisaikutus Lahden alueen yrityksiin (ml. alihankintasopimukset).	<ul style="list-style-type: none">Kaupunkikonsernin ulkopuolisella omistajalla ei välttämättä olisi vastaavaa intressiä kohdentaa hankintoja paikallisiin yrityksiin tai muodostaa strategisia kumppanuuksia.

Arvio myynnin vaikutuksesta keskeisiin sidosryhmiin (2/2)

Sidosryhmä	Huomioitavat asiat	Mahdollinen vaikutus
Lahden kaupunki	<ul style="list-style-type: none">Kaupunki menettäisi omistajaohjausaseaman.Mikäli omistus siirtyisi yksityiselle toimijalle, toisin kuin in-house – yhtiö, yksityinen toimija tavoittelee voittoa. Toisaalta myös kulurakenne voi olla erilainen.Yhtiön osallistuminen alueen elinvoimaisuutta tukeviin toimiin kaupunkikonsernin tavoitteiden mukaisesti.Nykyisen organisaation riittävyys ostettaessa palveluita ulkopuolelta.	<ul style="list-style-type: none">Kaupungin neuvottelumahdollisuudet heikkenisivät.Mahdollinen hintojen muutos suuntaan tai toiseen.Yhtiötä ei voitaisi jatkossa velvoittaa sitoutumaan kaupunkikonsernin tavoitteisiin, mikäli omistus siirtyy kokonaan konsernin ulkopuolelle.Kaupungin tulisi todennäköisesti palkata tai osoittaa osa nykyisestä organisaatiosta valvomaan toimintaa sekä yhteyshenkilöksi uuden palveluntarjoajan suuntaan.
Loppuasiakkaat	<ul style="list-style-type: none">Yhtiön mahdollisen omistusmuutoksen vaikutus loppuasiakkaisiin.	<ul style="list-style-type: none">Mahdollinen hintojen muutos.Mahdolliset muutokset palvelun sisällössä tai laadussa.

Esimerkkejä Suomessa ateriapalveluita tarjoavista yhtiöistä

Yksityisiä yhtiöitä

Yhtiö



Kuvaus

- Yksi Suomen suurimmista yksityisistä hoivapalveluiden tuottajista, toimii hyvinvointialueiden kumppanina.
- Tarjoaa hoiva- ja kuntoutuspalveluiden lisäksi mm. ateria- ja puhtauspalveluita.



- 45 maassa toimiva ruoka-, toimitila- ja kiinteistöpalveluita tarjoava yhtiö.
- Tarjoaa palveluita sote-alalle, oppilaitoksille ja yrityksille.



- Yli 30 maassa toimiva kiinteistö-, toimitila- ja ateriapalveluyritys.
- Tarjoaa palveluita yksityiselle ja julkiselle sektorille.



- Etelä-Suomessa toimiva yhtiö, joka tarjoaa ateria-, puhtaus-, kiinteistö-, turvallisuus- ja toimitilapalveluita.
- Yhtiö siirtyi Helsingin kaupungilta sijoitusyhtiö Mutaresin omistukseen vuonna 2023.



- 44 maassa toimiva ateria- ja puhtauspalveluyhtiö.
- Osti ateriapalveluliiketoiminnan Fazerilta vuonna 2020.

In-house -yhtiöitä ja kuntaomisteisia yhtiöitä



Kokkaamo Ateriapalvelut Oy



Lahti

Yhtiön arvostus

Arvostuksen taustoitus

Oleelliset elementit in house -yhtiön arvostuksen muodostumisessa

- Päijät-Hämeen Ateriapalvelut toimii in-house -yhtiönä, jonka tarkoituksena on tuottaa ja myydä palveluita omistaja-asiakkailleen mahdollisimman edullisesti, lähelle omakustannushintaa. In-house -asema asettaa tiettyjä haasteita arvonmääritykseen, joka vapailta markkinoilla toimivien yhtiöiden osalta toteutetaan useimmiten kassavirta- tai markkinaperusteisella menetelmällä.
- Huomioiden muun muassa osakassopimukseen kirjattu lauseke siitä, että Yhtiön pääasiallinen tavoite ei ole voiton tuottaminen, sekä kannattavuuden ja mahdollisten osinkotuottojen muodostuminen omistaja-asiakkailta kerättävien asiakasmaksujen katteesta, ei kassavirtaperusteista arvonmääritystä voida pitää in-house -yhtiön tapauksessa aina kovinkaan mielekkäänä tai loogisena lähestymistapana.
- Liiketoiminnan luonne itsessään erottaa Yhtiön taloudellisen profiilin vapailta markkinoilla toimivista vastaavan toimialan yhtiöistä, jonka seurauksena markkinaperusteisten arvostusmenetelmien, kuten esimerkiksi listattujen vertailuyhtiöiden kaupankäyntikertoimien tai toimialalla toteutuneiden yrityskauppojen arvostuskertoimien soveltaminen in-house -yhtiön arvon määrittämiseen on hyvin laskennallista ja spekulatiivista.
- In-house -yhtiön arvo omistaja-asiakkaalle perustuu sen saamiin omistaja-asiakaskohtaisiin hyötyihin, kuten esimerkiksi kustannussäästöihin tai muihin synergioihin. Tämän tyylinen arvonmääritys edellyttäisi erillistä analyysiä omistaja-asiakaskohtaisista edellä mainituista hyödyistä, verrattuna tilanteeseen, jossa palvelutuotanto järjestettäisiin in house -toiminnan sijaan hankkimalla palvelut vapailta markkinoilta, todennäköisesti korkeammalla kustannuksella. Omistaja-asiakaskohtaisessa arvossa tulisi näkemyksemme mukaan huomioida myös muut mahdolliset hyödyt, kun huomioidaan yhtiöiden toimintaa hankintalain mukaisena sidosyksikkönä. Edellä kuvattujen omistaja-asiakasarvoon vaikuttavien seikkojen tai toimintamallin, jossa yhtiöt toimisivat muuten kuin epäolennaisilta osin markkinoilla, ei ole tässä yhteydessä konkreettisesti arvioitavissa.
- Yhtiön yhtiöjärjestyksessä on myös maininta mahdolliseen lunastushintaan liittyen, jossa hinta perustuu Yhtiön viimeisimmän vahvistetun tilinpäätöksen taseen mukaiseen osakekohtaiseen substanssiarvoon.
- Edellä mainituista syistä Yhtiön arvoa on tässä selvityksessä tarkasteltu oman pääoman arvon eli substanssiarvon kautta.

Ylätason analyysi Yhtiön arvostuksesta substanssiarvomenetelmällä

Päijät-Hämeen Ateriapalvelut -konsernitase

€m	31.12.2023
Vastaavaa	
Pysyvät vastaavat	0,2
Vaihto-omaisuus	0,1
Lyhytaikaiset saamiset	2,7
Myyntisaamiset	0,5
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2,2
Muut saamiset	0,0
Siirtosaamiset	0,1
Rahat ja pankkisaamiset	0,2
Vaihtuvat vastaavat	3,0
Vastaavaa yhteensä	3,2
Vastattavaa	
Oma pääoma	1,0
Lyhytaikainen vieras pääoma	2,2
Saadut ennakot	0,0
Ostovelat	0,7
Velat saman konsernin yrityksille	0,0
Muut velat	0,2
Siirtovelat	1,3
Vastattavaa yhteensä	3,2

Yhtiön osakepääoma

Osakas	Osakkeiden lkm
Lahden kaupunki	2 169
Päijät-Hämeen hyvinvointialue	1 191
Heinolan kaupunki	5
litin kunta	5
yhteensä	3 370

Substanssi-arvo / osake (€) (konserni)

294

Lahden kaupungin osuuden arvo Yhtiöstä/konsernista (64,3 %)

€0,6m

- Yhtiön konsernitason tase-erien kirjanpitoarvoihin ei ole substanssiarvolaskelmassa tehty käyvän arvon oikaisuja, eikä niihin liittyen ole tehty tarkempaa analyysiä.
- In-house toimintamalli aiheuttaa tietynlaisia haasteita Yhtiön arvonmääritykseen. In-house -yhtiöiden arvonmääritystä on käsitelty tarkemmin edellisellä sivulla.

Antamamme raportti ja muu toimeksiantoon liittyvä informaatio koskee ainoastaan 16.11.2023 päivättyä tarjouspyyntöä ja siihen liittyvää toimeksiantoa koskien Lahden kaupungin ("Toimeksiantaja") omistuksessa olevien tiettyjen yhtiöiden arviointia.

Emme ole vahvistaneet saamamme materiaalin oikeellisuutta emmekä anna lausuntoa sen oikeellisuudesta tai riittävydestä. Oheista dokumenttia luettaessa tulee huomioida, että käytetyt oletukset ja laskelmat perustuvat vain Toimeksiantajalta ja kohdeyhtiöltä saatuun tietoon, julkisesti saatavilla olevaan informaatioon sekä käytössämme oleviin tietokantoihin. Olemme tarkastelleet käytettyä informaatiota objektiivisesti, mutta koska siihen liittyy merkittävin osin oletuksia mm. tulevaisuuden kehityksestä, emme voi taata sen oikeellisuutta. Tämä työ ei ole tilintarkastusstandardien mukainen varmennustoimeksianto, emmekä anna tilintarkastusstandardeissa tarkoitettua varmennuslausuntoa. Haluamme erityisesti korostaa, ettei tarkoituksenamme ole ollut antaa lausuntoa kohdeyhtiötilinpäätöksestä tai muuten vahvistaa Yhtiön materiaalin oikeellisuutta, eivätkä suorittamamme toimenpiteet välttämättä ilmaise kohdeyhtiön kannalta kaikkia olennaisia seikkoja.