

Lahti

# *Lahten kaupunki*

Päijät-Hämeen Laitoshuoltopalvelut Oy:n  
omistusstrateginen ja myytävyyteen liittyvä  
selvitys

4.4.2024

Julkinen

# Sisällysluettelo

	Sivu		Sivu
<b>Yhteenveto</b>	<b>3</b>	<b>Arvio myytävyydestä ja myynnin vaikutuksista</b>	<b>16</b>
Toimeksiannon tausta	4	Arvio Yhtiön myytävyydestä	17
Arvioinnin kohteena olevan yhtiön esittely	5-6	Arvio myynnin vaikutuksesta keskeisiin sidosryhmiin	18-19
Yhteenveto Yhtiön myytävyydestä ja arvostuksesta	9	Esimerkkejä Suomessa puhtauspalveluita tarjoavista yhtiöistä	20
Yhtiön myynnissä huomioitavat asiat	8-9	<b>Yhtiön arvostus</b>	<b>21</b>
<b>Toimialan viimeaikainen kehitys sekä näkymät</b>	<b>10</b>	Arvostuksen taustoitus	22
Puhtausala on parhaillaan murroksessa	11	Ylätason analyysi Yhtiön arvostuksesta substanssiarvomenetelmällä	23
Keskeiset makrotalouden muuttujat puhtausalalla	12	Yhtiön vähemmistön myynnissä huomioitavat asiat	24-27
Puhtausalan viimeaikainen kehitys	13		
Puhtausalan transaktiomarkkina	14-15		

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 5-13 Lahden kaupungin omistuksessa olevaa yhtiötä, joiden arvioinnin laajuutta on tarkoitus tarkastella 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 Laitoshuoltopalvelut Oy:tä ("Laitoshuoltopalvelut" 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 pitkälti 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**

56,3 %

### Päijät-Hämeen Laitoshuoltopalvelut Oy

- Siivouspalvelut mm. päiväkodeissa, kouluissa ja sairaaloissa.
- Yhtiössä työskenteli keskimäärin n. 498 työntekijää vuonna 2023.
- Vuoden 2023 liikevaihto oli n. 22,8 M€ ja tilikauden tulos n. 0,2 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.”<sup>(1)</sup>
- ”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.”<sup>(2)</sup>

# Päijät-Hämeen Laitoshuoltopalvelut Oy on sen omistaja-asiakkaille laitoshuolto- sekä puhtauspalveluita tarjoava in-house -yhtiö

## Yleiskuvaus Yhtiöstä

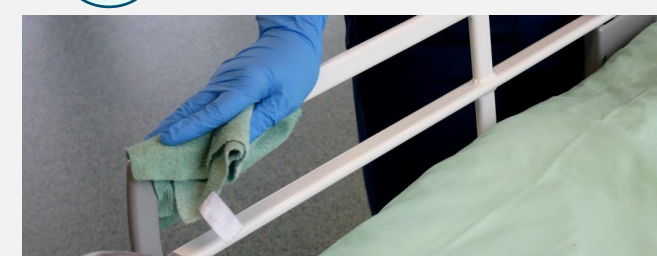
- Päijät-Hämeen Laitoshuoltopalvelut Oy on vuonna 2017 perustettu Lahden kaupungin tytäryhtiö, joka tuottaa, kehittää ja järjestää puhdistus-, laitoshuolto-, vahtimestari-, erikoisammattimies- ja kuljetuspalveluita sekä kansallislippujen vuokrausta.
- Yhtiö toimii 12 kunnan alueella yli 300 asiakaskohteessa, ja sen ydintoimintaa on puhtauspalvelu muun muassa päiväkodeissa, kouluissa, terveydenhuollon yksiköissä ja toimistoissa.
- Yhtiön osakassopimukseen kirjatussa omistajastrategiassa linjataan, että Yhtiön toiminnan on oltava liiketaloudellisesti kannattavaa. In-house -yhtiön periaatteiden mukaisesti Yhtiön pääasiallisena tarkoituksena on tuottaa ja myydä palveluita omistaja-asiakkailleen mahdollisimman kustannustehokkaasti, lähelle omakustannushintaa.

## Yhtiön tuloslaskelma

€m	2020	2021	2022	2023
LIKEVAIHTO	19,7	19,3	20,4	22,8
Liiketoiminnan muut tuotot	0,2	0,1	0,2	0,2
Materiaalit ja palvelut	-1,3	-1,4	-1,9	-1,8
Henkilöstökulut	-16,7	-16,0	-16,7	-18,9
Poistot ja arvonalentumiset	-0,0	-0,0	-0,0	-0,1
Liiketoiminnan muut kulut	-1,8	-1,8	-1,7	-2,1
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>
<i>Liikevoitto-%</i>	<i>0,2 %</i>	<i>0,8 %</i>	<i>0,8 %</i>	<i>0,6 %</i>
Rahoitustuotot ja -kulut	-0,0	-0,0	-0,0	0,1
Tilinpäätössiirrot	-	0,0	-0,0	-0,0
Tuloverot	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

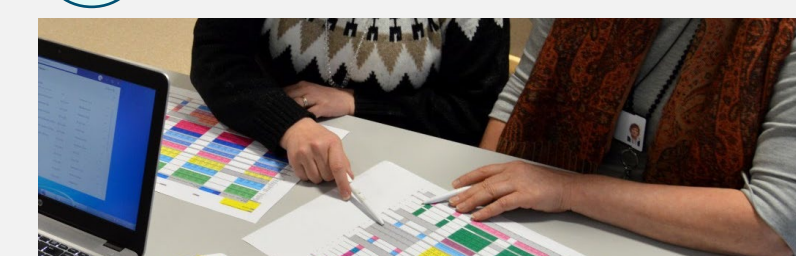
## Palvelut

### 1 Puhtauspalvelu



Puhdistuspalvelut  
Laitoshuolto

### 2 Muut palvelut



Vahtimestaripalvelu  
Erikoisammattimies-  
palvelut

Kuljetuspalvelut  
Kansallislippujen  
vuokraus

# Yhteenveto Yhtiön myytävyydestä ja arvostuksesta

## Yhteenveto myytävyydestä

- In-house toimintamallin, yhtiöjärjestyksen sekä osakassopimuksen vuoksi Yhtiön myytävyyttä sekä arvonmäärittystä voidaan pitää haasteellisena johtuen 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.
- Puhtauspalvelualalla toimii markkinaehtoisesti useita suuria, valtakunnallisia ja monikansallisia toimijoita. Alalla toimii myös lukuisia pienempiä yrityksiä, joista osa on keskittynyt tietyille maantieteellisille alueille tai tarjoamaan esimerkiksi vain liiketilojen siivouksia tai teollisuussiivouksia.
- Sidosryhmävaikutuksia on hyvä arvioida myös monesta eri näkökulmasta, esimerkiksi palvelun laadun tai nykyisten työntekijöiden osalta.

## Arvostustaso ja myytävyyttä

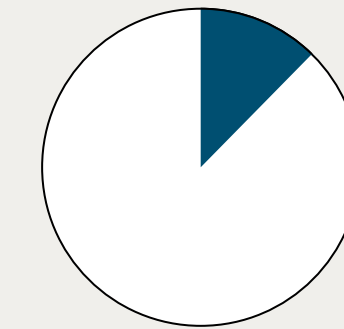
Arvostus (M€)  
Osakekannan arvo

Arvio  
myytävyydestä

€0,7 m (100 %)

€0,4 m (56,3 %)

(Lahden kaupungin osuus)



Arvostusmenetelmä:  
Substanssiarvo 12/2023

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



# 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/](https://lahti.fi/tiedostot/konserniohje/)), Yhtiön yhtiöjärjestys sekä kaupparekisteriote (pvm. 4.3.2024).

Lahti

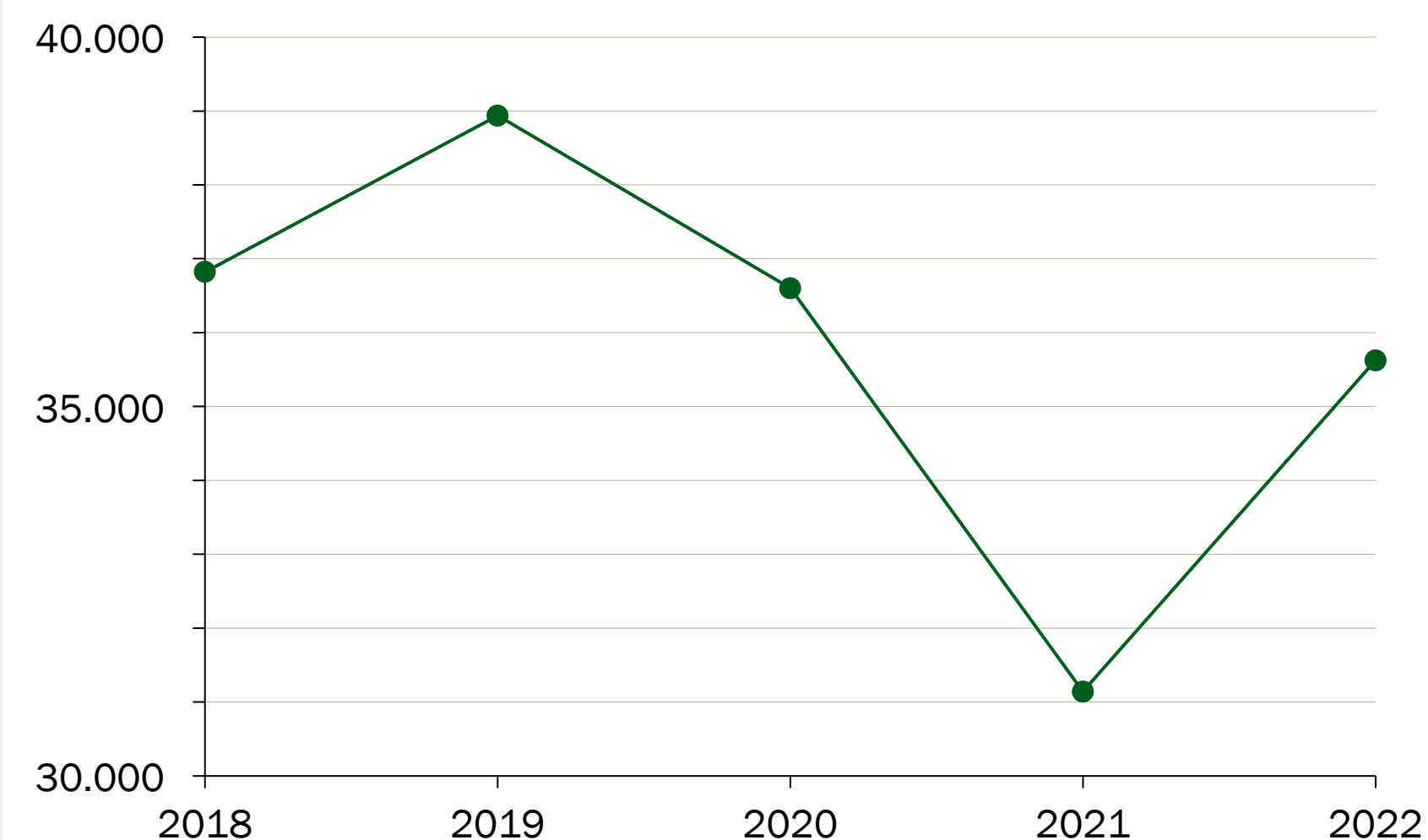
***Toimialan viimeaikainen  
kehitys sekä näkymät***

# Puhtausala on parhaillaan murroksessa

## Yleistä puhtaustoimialasta

- Puhtauspalvelu tai siivouspalvelu on ammattimaisesti toteutettua palvelutyötä, joka sisältää erilaisia siivous- ja asiakaspalvelutehtäviä sekä säännöllistä laadunseurainta.
- Alan etujärjestö Puhtausala ry:n mukaan siivous on Suomen suurin liiketoimiala, kun puhutaan ylläpidettyjen rakennusten yhteenlasketuista pinta-aloista.
- Puhtauspalveluala on työvoimavaltainen ala, jossa henkilöstökulut muodostavat suurimman osan siivoustyön kokonaiskustannuksista.
- Ala on parhaillaan murrosvaiheessa. Koronapandemia on korostanut puhtauden merkitystä ja lisännyt alan näkyvyyttä. Toisaalta ala kärsii enenevässä määrin osaavan työvoiman puutteesta; arvion mukaan nykyisistä alan työntekijöistä vain noin kolmannes on alan töissä vuonna 2030. Ratkaisuna nähdään työperäinen maahanmuutto sekä teknologia ja digitaaliset ratkaisut, kuten esimerkiksi siivousrobotit.

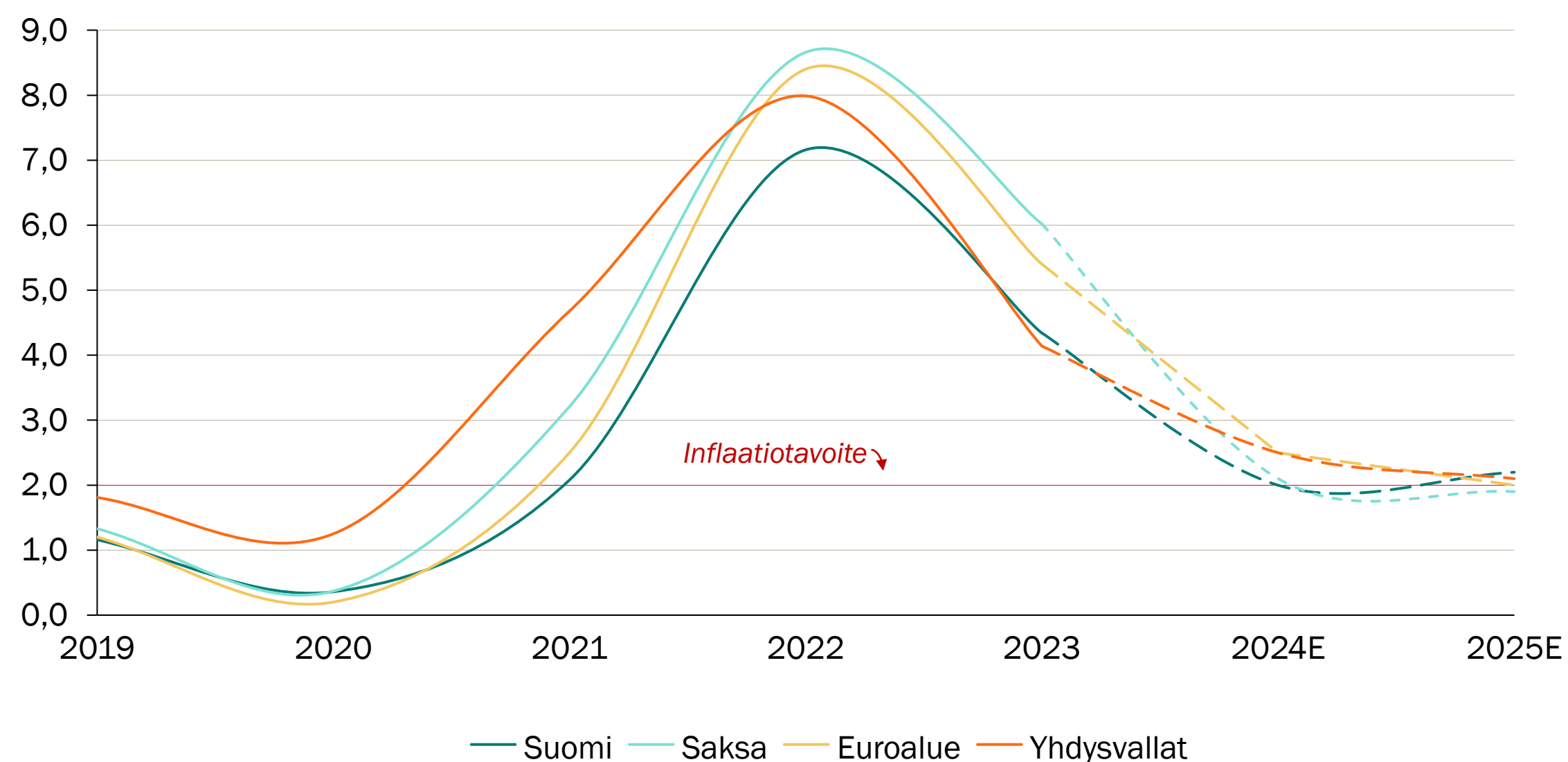
## Siivousalan henkilöstön lukumäärä (htv)



Puhtauspalvelualan suurin haaste on pula ammattitaitoisesta työvoimasta

# Keskeiset makrotalouden muuttujat puhtausalalla

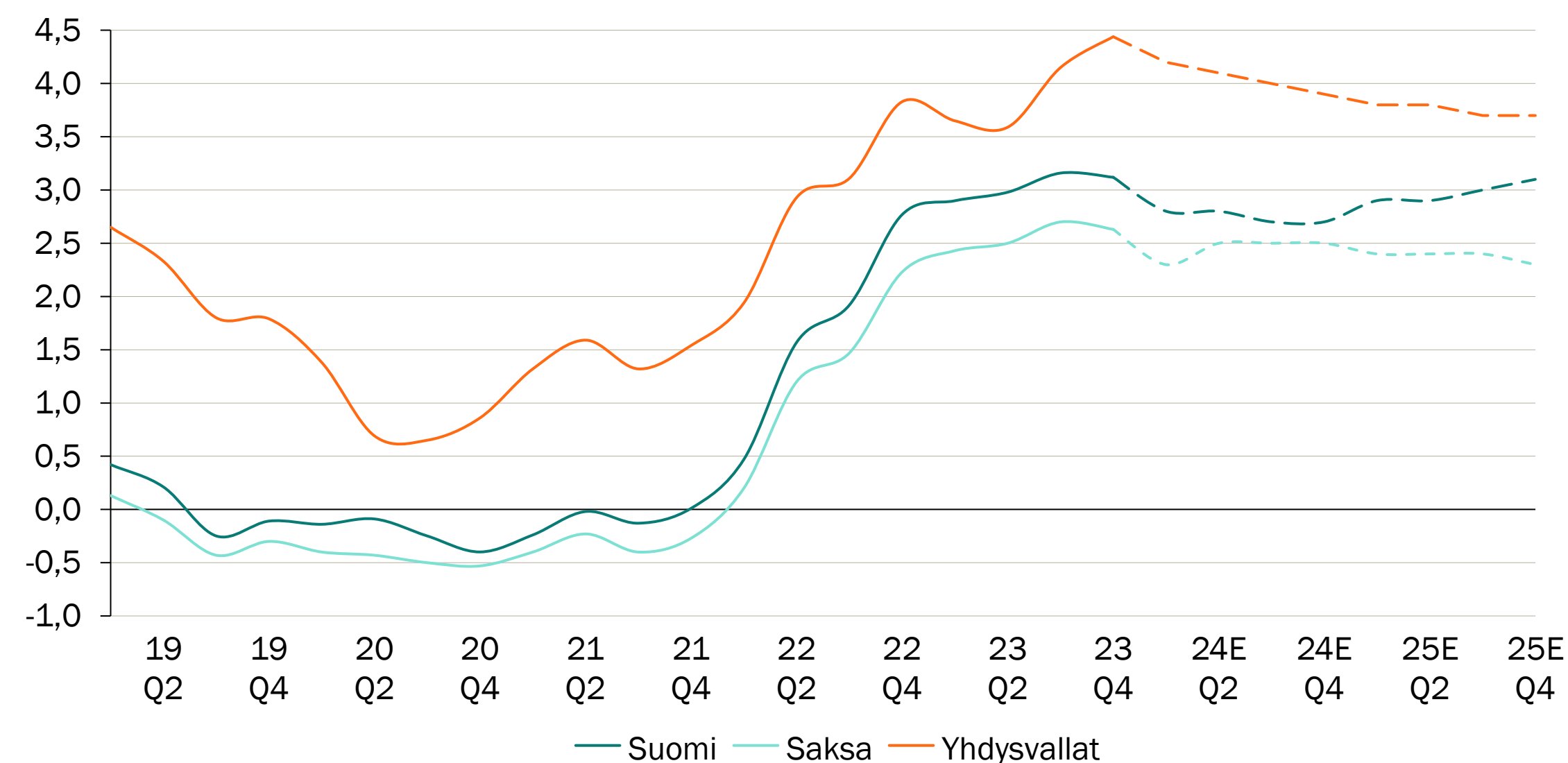
Inflaatio, vuosittainen muutos-% 2019-2025E



- 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

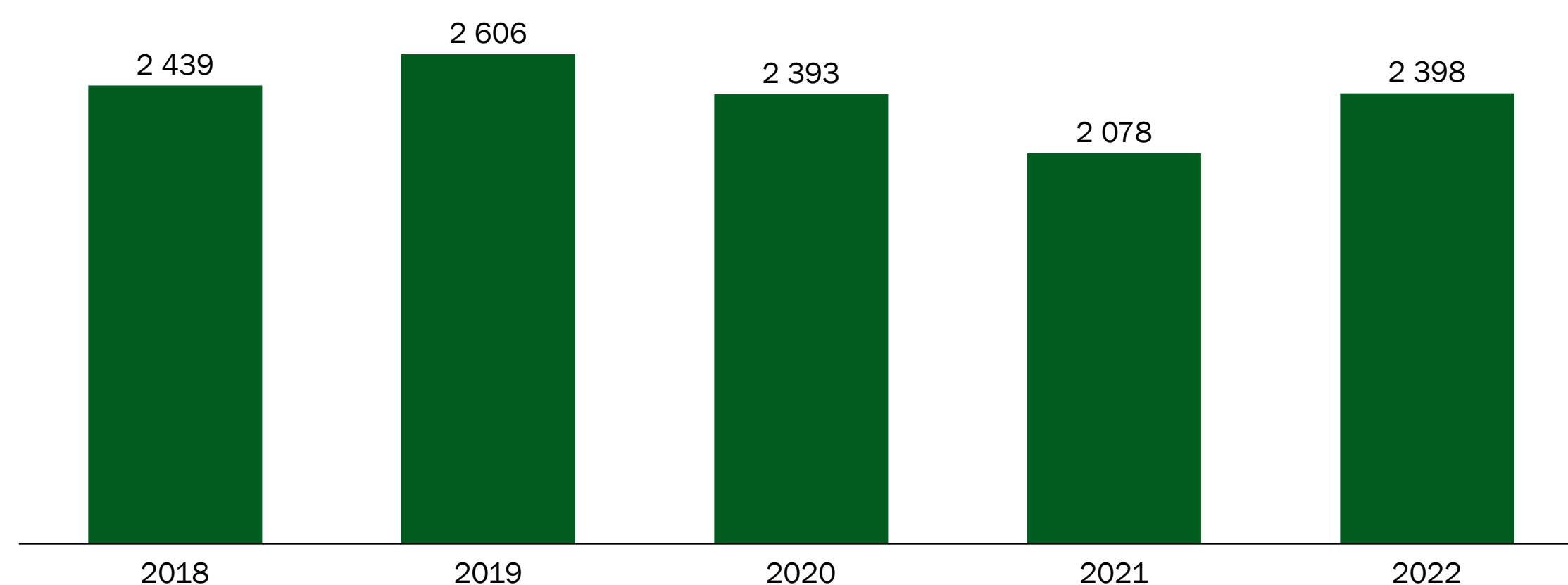
Valtionlainojen (10v) korot 2019-2025E, %



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

# Puhtausalan viimeaikainen kehitys

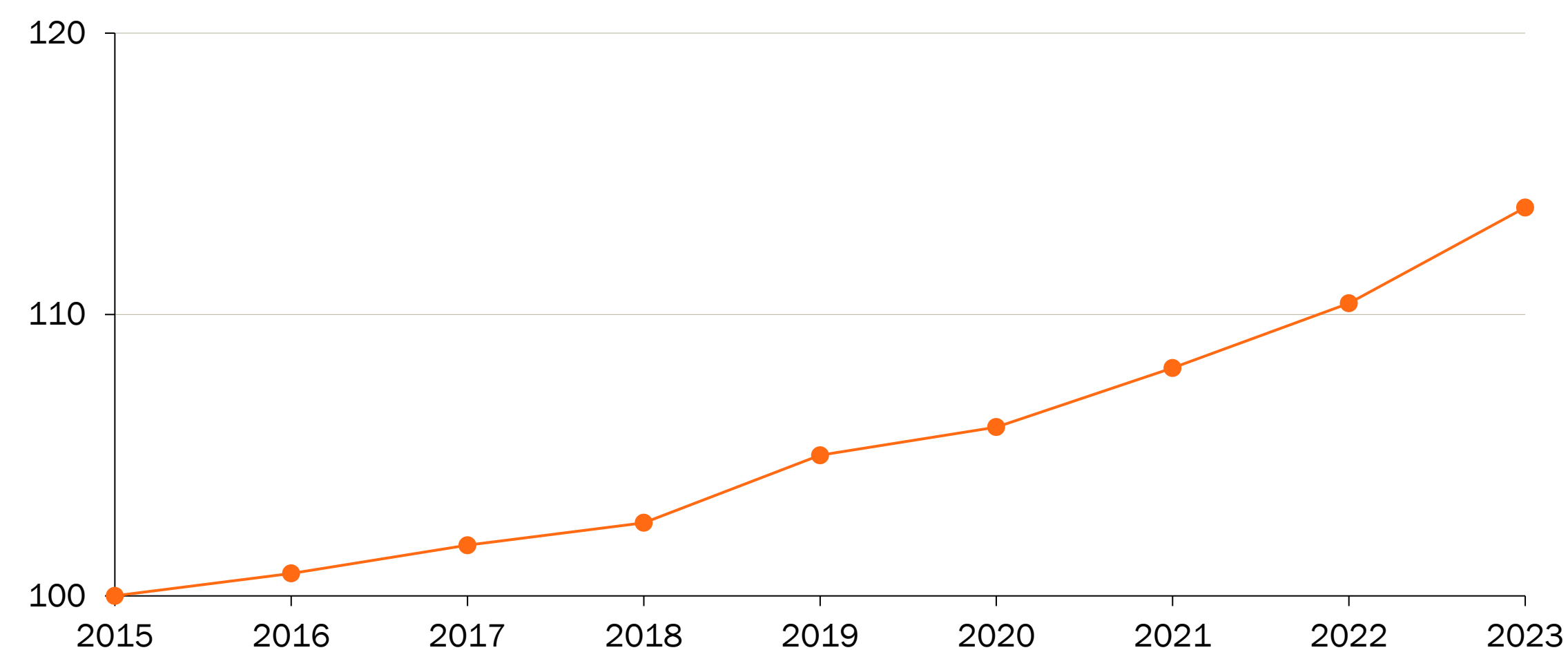
Siivouspalveluiden liikevaihto Suomessa, M€



- Siivouspalveluiden liikevaihto laski merkittävästi pandemiavuosina 2020-2021, mutta kasvoi vuonna 2022 lähes vuoden 2018 tasolle.
- Valtaosa alan yrityksistä on pieniä tai keskisuuria (alle 250 työntekijää). Alalla toimii myös suuria, valtakunnallisia ja monikansallisia toimijoita, joiden osuus alan yhteenlasketusta liikevaihdosta on merkittävä, arviolta 40-50 %.

Lähde: Tilastokeskus

Siivouspalveluiden tuottajahintaindeksi (2015 = 100)



- Viime vuosina kiihtynyt energia-, polttoaine- ja raaka-ainekustannusten nousu on vaikuttanut myös puhtauspalvelun tuottajahintoihin sekä suoraan että välillisesti, muun muassa puhtausalan tuotteiden hinnannousun nousun kautta.
- Lisäksi palkkojen yleiskorotuksilla on olennainen vaikutus työvoimavaltaisen alan kustannuksiin.

# Puhtausalan transaktiomarkkina (1/2)

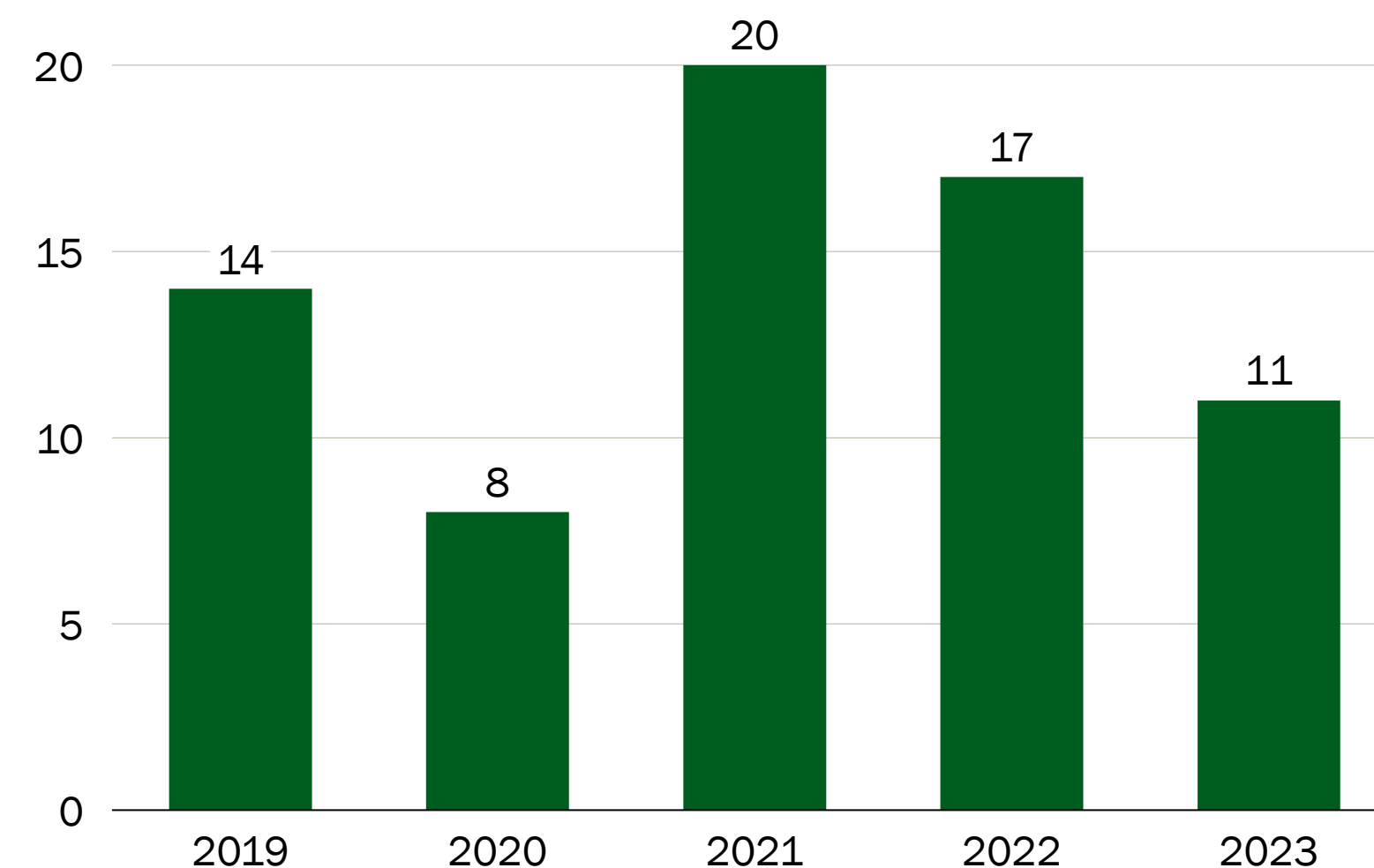
## Puhtausalan transaktiomarkkinan aktiivisuus Pohjoismaissa

### Puhtaus- ja kiinteistöpalvelualan transaktiomarkkina

- Koronapandemian aiheuttaman yleisen epävarmuuden myötä pohjoismaisten puhtaus- ja kiinteistöpalvelualan yrityskauppojen määrä laski vuonna 2020 vuoteen 2019 verrattuna.
- Vuosina 2021 ja 2022 transaktioiden määrä oli korkeimmillaan viimeisen viiden vuoden ajanjaksolla, kun pääomasijoittajat sekä suuret kiinteistöpalveluyhtiöt hankkivat pääasiassa pienempiä yhtiöitä omistukseensa.
- Vuonna 2023 transaktiomarkkinoiden aktiivisuus laski kautta linjan kiihtyneen inflaation, kohonneen korkotason ja kiristyneiden rahoitusehtojen sekä yleisen taloudellisen epävarmuuden vuoksi, mikä näkyi myös puhtaus- ja kiinteistöpalvelualoilla.
- Yleisesti yrityskauppariikkeen povataan piristyvän vuoden 2024 loppupuolelta lähtien inflaation tasaantumisen sekä korkotason ennustetun laskun myötä.

Lähde: Mergermarket

### Puhtaus- ja kiinteistöpalvelualan transaktiot Pohjoismaissa 2019-2023, kpl



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

# Puhtausalan transaktiomarkkina (2/2)

## Puhtausalan viimeaikaisia transaktioita

### Viimeaikaisia puhtaus- ja kiinteistöpalvelualan transaktioita Pohjoismaissa

Kohde	Kohdeyhtiön maa	Ajankohta	Ostaja
Proffrent AS	Norja	Q1 / 2024	4SERVICE Gruppen AS
Stadgladen AB	Ruotsi	Q1 / 2024	Reledo AB
Trippel Bedriftsservice AS	Norja	Q4 / 2023	Nordic FM Group AS
Fissa & Feja AB	Ruotsi	Q2 / 2023	Heart NewCo AB
Skura Sweden AB	Ruotsi	Q2 / 2023	Heart NewCo AB
Bofint Städservice Sverige AB	Ruotsi	Q2 / 2023	Celero Capital
Ekebybruk Städ och Lokalservice AB	Ruotsi	Q2 / 2023	Celero Capital
Exiso AB	Ruotsi	Q2 / 2023	Celero Capital
ICG Sverige AB	Ruotsi	Q2 / 2023	Celero Capital
Remagruppen AB	Ruotsi	Q1 / 2023	Equip Capital AS
Prepon Oy	Suomi	Q1 / 2023	RTK-Palvelu Oy
Aqua Power	Ruotsi	Q1 / 2023	Eleda Group Oy
MBA Fastighetservice	Ruotsi	Q1 / 2023	PHM Group Oy
Umor AB	Ruotsi	Q4 / 2022	BELFOR Holdings Inc
PBT Gruppen AS	Norja	Q4 / 2022	PHM Norge AS
Rengörare Näslund	Ruotsi	Q4 / 2022	Litorina Kapital
Spectra Yhtiöt Oy	Suomi	Q3 / 2021	Lassila & Tikanoja Oyj

Lähde: Mergermarket, yhtiöiden tiedotteet

Lahti

*Arvio myytävyydestä ja  
myynnin vaikutuksista*



# Arvio yhtiön myytävyydestä

## Laitoshuoltopalveluiden myytävyys in house –toimintamallin näkökulmasta

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

# Arvio myynnin vaikutuksesta keskeisiin sidosryhmiin (2/2)

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

# Esimerkkejä Suomessa puhtauspalveluita tarjoavista yhtiöistä

Yhtiö

Kuvaus

*Alalla toimii lisäksi lukuisia pienempiä yhtiöitä ja in-house -yhtiöitä*



- Kansainvälinen monipalveluyhtiö, pääasiallisena toimialana siivouspalvelut
- Tarjoaa myös mm. kiinteistö-, toimitila-, henkilöstö-, pesula- ja turvallisuuspalveluita



- Yksi Suomen suurimmista yksityisistä hoivapalveluiden tuottajista
- 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



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



- Pohjoismaissa toimiva kiinteistöpalveluyhtiö
- Tarjoaa palveluita yksityiselle ja julkiselle sektorille



- Suomessa ja Ruotsissa toimiva yhtiö, joka tarjoaa ympäristö-, teollisuus- ja kiinteistöpalveluita



Lahti

***Yhtiön arvostus***

# Arvostuksen taustoitus

## Oleelliset elementit in house -yhtiön arvostuksen muodostumisessa

- Päijät-Hämeen Laitoshuoltopalvelut 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 vapailla 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 vapailla 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

## Yhtiön tase

€m	31.12.2023
<b>Vastaavaa</b>	
Pysyvät vastaavat	0,2
Lyhytaikaiset saamiset	5,1
Myyntisaamiset	1,6
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	3,4
Muut saamiset	0,0
Siirtosaamiset	0,1
Rahat ja pankkisaamiset	0,0
Vaihtuvat vastaavat	5,1
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>5,3</b>
<b>Vastattavaa</b>	
<b>Oma pääoma</b>	<b>0,7</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma	4,5
Ostovelat	0,6
Velat saman konsernin yrityksille	0,1
Muut velat	1,0
Siirtovelat	2,8
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>5,3</b>

## Yhtiön osakepääoma

Osakas	Osakkeiden lkm
Lahden kaupunki	569
Päijät-Hämeen hyvinvointialue	431
Koulutuskeskus Salpaus	5
Heinolan kaupunki	5
<b>yhteensä</b>	<b>1 010</b>

Substanssi-arvo / osake (€)

724

Lahden kaupungin osuuden arvo (56,3 %)

€0.4m

- Yhtiön 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 sivulla 8.

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 kohdeyhtiöntilinpäätöksestä tai muuten vahvistaa Yhtiön materiaalin oikeellisuutta, eivätkä suorittamamme toimenpiteet välttämättä ilmaise kohdeyhtiön kannalta kaikkia olennaisia seikkoja.