

Kaupunginhallitus

Päätöspäivämäärä 08.04.2024 § 134

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 08.04.2024

§ 134

Talouden tasapaino-ohjelman toteutus omaisuuden tuottojen osalta KV
106/02.00.00.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

vs. konsernipalvelujohtaja Sari Alm p. 050 398 5162

Konserniohjauksen päällikkö Veli-Pekka Ignatius p. 044 716 1895

Konserniohjauksen asiantuntija Sanna Haarala p. 044 482 6426

Päätös

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian valmisteluun.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se linjaa omistajapoliittisena linjauksena, että kaupunginhallitus käynnistää toimenpiteet, joilla haetaan vähemmistöyhtiö Lahti Energia Oy:n omistamiseen. Lahden kaupunki myy Lahti Energia Oy:stä 49 % vähemmistöosuuden.

Lisäksi kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se omistajapoliittisena linjauksena päättää, että

- Lahden kaupunki voi luopua Paavolakiinteistöt Oy:n omistuksesta

- Lahden kaupunki voi luopua Koy Nastonharjun Liiketalon omistajuudesta
- Lahden kaupunki voi luopua Nastolan Virastotalokiinteistö Oy:n omistajuudesta
- Lahden kaupunki voi luopua Koy Lahden Tiedepuiston enemmistöomistuksesta, jos siten edistetään yhtiön kasvua sekä investointi- ja strategisten tavoitteiden toteutumista
- Lahden kaupunki jatkaa Spatium Toimitilat Oy:n enemmistöomistajana kuitenkin lisäten yhtiöstä saatavaa tuottotavoitetta
- Lahden kaupunki jatkaa Lahden Pysäköinti Oy:n enemmistöomistajana, kuitenkin lisäten yhtiöstä saatavaa tuottotavoitetta.

Kaupunginvaltuusto valtuuttaa kaupunginhallituksen valmistelemaan ja tekemään päätökset osakeomistuksien myynnistä ja tuottotavoitteiden lisäyksestä edellä mainittujen omistajapoliittisten linjausten mukaisesti ja velvoittaa kaupunginhallituksen informoimaan valtuustoa myyntiprosessien lopputulemasta ja sisällöstä.

Lisäksi kaupunginvaltuusto valtuuttaa kaupunginhallituksen keskeyttämään myyntiprosessit, mikäli osakekauppojen valmistelu ja niiden edistäminen ei ole enää kaupungin edun mukaista.

Käsittely

Kaupunginhallituksen jäsen Mira Nieminen ilmoitti esteellisyytensä (HL 28.1 § 5 k.) ja poistui asian käsittelyn ajaksi. Mira Niemisen sijasta tämän asian käsittelyyn osallistui varajäsen Maarit Tuomi.

Asian käsittelyn aikana kaupunginhallituksen puheenjohtaja Sirkku Hildén teki seuraavan muutosehdotuksen: "Kaupunginhallitus katsoo, että edellytykset Lahti Energian vähemmistöosuuden myynnille eivät

muuttuneessa poliittisessa tilanteessa täyty. Kaupunginhallitus palauttaa esityksen valmisteluun ja edellyttää uuden talouden tasapaino-ohjelman tekemistä.”

Kaupunginhallituksen jäsen Erkki Nieminen kannatti puheenjohtaja Hildénin palautusesitystä.

Kaupunginhallituksen jäsen Toni Putula teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Lahden kaupunginvaltuusto on 27.11.2023 päättänyt vuoden 2024 talousarviossa talouden tasapaino-ohjelmasta yksimielisesti. Ohjelmaan sisältyy mm. kaupungin yhtiövarallisuuden ja muun omaisuuden tuoton pysyväälle lisäykselle asetettu vähintään 30 miljoonan euron tavoite, sekä lause, jossa todetaan, että talouden tasapaino-ohjelman toteutumisen kannalta päätökset tulee tehdä alkuvuoden 2024 aikana. Lahden kaupunginvaltuuston suurin puolue SDP on johtanut parlamentaarisen työryhmän työtä, jossa on sovittu talouden tasapaino-ohjelmasta. SDP suurimpana puolueena on johtanut kaupunginhallituksen valmistelua talouden tasapaino-ohjelman toteuttamiseksi. Kaupunginhallitus on ohjannut viranhaltijoiden tasapaino-ohjelman valmistelua kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti. Kaupunginvaltuuston päätöksenteon ulkopuolinen taho, SDP:n edustajisto, on kuitenkin 7.4.2024 kirjatun julkisen tiedotteen mukaan päättänyt ohjata SDP:n kaupunginvaltuutettuja olla noudattamatta Lahden kaupunginvaltuuston päätöstä talouden tasapainottamisesta. Tämä ulkoparlamentaarinen linjaus syö luottamusohjan koko tasapaino-ohjelmalta. Tiedotteessa kirjatun linjauksen perusteella on mahdotonta luottaa siihen, että tasapaino-ohjelma toteutuisi kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti. Syntyneestä tilanteesta johtuen esitämme, että kaupunginhallituksen

asialistan kohta 134 palautetaan valmisteluun. Palautusesityksen ohjeistuksena edellytämme virkajohdon aloittamaan päätösesityksen valmistelun uuden työryhmän asettamiseksi ja uuden tasapaino-ohjelman toteuttamiseksi kaupunginhallituksen kokouksessa 15.4.2024. Jatko-ohjeistuksena esitetään, että työryhmän on löydettävä ratkaisut alijäämän kattamiseksi. Työryhmän työskentelyä valmistelevat viranhaltijat ja lisäksi kaupunginhallitus valitsee parlamentaarisen ohjausryhmän työn ohjaamiseksi.”

Kaupunginhallituksen jäsen Jouni Kaikkonen kannatti jäsen Putulan palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kaksi kannatettua palautusehdotusta, minkä johdosta tulee äänestää. Tämän jälkeen tulee äänestää voittaneen palautusehdotuksen ja asian käsittelyn jatkamisen välillä.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestys ehdotuksen nimenhuutoäänestykseen: Ne, jotka kannattavat puheenjohtaja Hildénin palautusehdotusta äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat jäsen Putulan palautusehdotusta, äänestävät EI. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 4 JAA-ääntä (Lampinen, Nieminen Erkki, Aaltonen, Hildén) ja 6 EI-ääntä (Kaikkonen, Talja, Ratia, Tuomi, Putula, Bruneau). Puheenjohtaja totesi jäsen Putulan palautusehdotuksen voittaneen äänestyksen.

Tämän jälkeen puheenjohtaja teki seuraavan äänestys ehdotuksen nimenhuutoäänestykseen: Ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotuksen käsittelyn jatkamista, äänestävät JAA, ja ne, jotka

kannattavat jäsen Putulan palautusehdotusta, äänestävät EI.

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 7 EI-ääntä (Kaikkonen, Aaltonen, Talja, Ratia, Tuomi, Putula, Bruneau) ja 3 tyhjää ääntä (Lampinen, Nieminen Erkki, Hildén)

Puheenjohtaja totesi, että jäsen Putulan palautusehdotus on tullut hyväksytyksi.

Perusteluosa

1 Talouden tasapainottaminen Lahden kaupungissa

Kaupunginvaltuusto päätti vuoden 2024 talousarvion hyväksymisen yhteydessä, että kaupunki käyttää yhtenä keinona tasapainottaa talouttaan omaisuuden tuottojen lisäämistä. Nyt tehtävällä päätöksellä toteutetaan tätä kaupunginvaltuuston tekemää päätöstä. Jos taloutta ei tasapainoteta omaisuuden tuottoja lisäämällä, taloutta tullaan tasapainottamaan palveluihin kohdistuvien leikkauksin, investointien jäädyttämisillä ja veronkorotuksin. Näillä toimenpiteillä tavoitellaan jo päätetyn palveluihin kohdistuvan 9,5 miljoonan euron menojen kasvun hidastamisen lisäksi 30 miljoonan euron lisäsopeutusta tai -tuloa.

1.1 Toiminnan ja talouden tasapainottaminen vuosina 2019–2023

Lahden kaupungin toiminnan ja talouden tasapaino-ohjelma 2019—2022 hyväksyttiin vuonna 2019. Sillä tavoiteltiin tuottavuushyötyjä kaupungin talouteen. Muuttuneessa taloustilanteessa vuonna 2021 arvioitiin, että

ohjelman toimenpiteet eivät riitä tasapainoisen talousarvion toteuttamiseen talousarviokauden aikana. Vuoden 2021 talousarviovalmistelun yhteydessä laadittiin Lahden 30 kk:n uudistumis- ja muutosohjelma (LUMO), joka sisälsi uusia tulojen lisäämiseen, menojen pienentämiseen, omaisuuden realisoimiseen ja omaisuudesta saatavien tuottojen kasvattamiseen tähtääviä toimenpiteitä. Ohjelmassa oli mukana myös edellisen tasapaino-ohjelman toimenpiteitä. Ohjelmaan sisältyi palvelujen ja organisaation uudistamis- ja kehittämistoimenpiteitä tuottavuuden ja tuloksellisuuden parantamiseksi. Vuosina 2021–2023 uudistumis- ja muutosohjelmalla saatiin käyttötalouteen -13 milj. euron vaikutus.

Lahden kaupungin talouden tasapaino olisi ollut vuosina 2021–2023 toteutuneen uudistumis- ja muutosohjelman avulla lähes saavutettavissa ilman uusia toimintaympäristöstä tulleita haasteita. Sote-uudistus, konsernista saatavien tuottojen romahtaminen, aikaisempaa korkeampi inflaatio, kuntia koskeva palkkaratkaisu ja aikaisempaa korkeampi korkotaso aiheuttivat Lahden kaupungille uuden rakenteellisen haasteen. Näistä sote-uudistuksen aiheuttama leikkaus vero- ja valtionosuustuloihin sekä konsernin tuottojen romahtaminen muodostavat merkittävimmän osan talouden sopeuttamisen tarpeesta.

1.2 Talouden tasapaino-ohjelma 2024–2027: tavoitteet ja toimeenpanon valmistelu

Lahden kaupunginvaltuusto päätti talousarvion 2022 hyväksymisen yhteydessä 22.11.2021 että, kaupunki aloittaa helmikuussa 2022 parlamentaarisen työskentelyn kaupungin talouden ja konsernirakenteen sovittamiseksi sote-uudistuksen jälkeiseen tilanteeseen. Monijäsenisten

valtuustoryhmien puheenjohtajista koostuva ryhmä perehtyi vuoden 2022 aikana laajasti kaupungin talouteen ja siihen liittyviin haasteisiin.

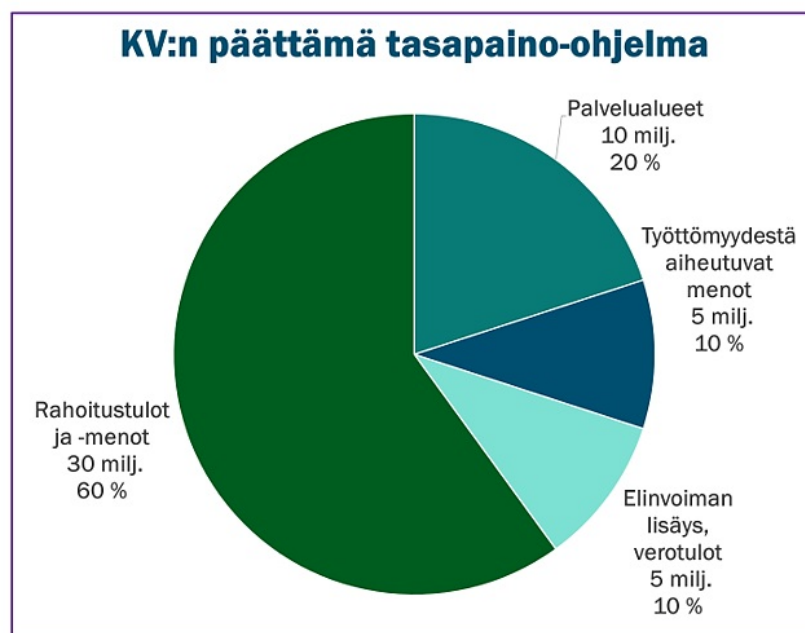
Kaupunginhallitus hyväksyi parlamentaarisen ryhmän valmistelemat periaatteet toiminnan, talouden ja konsernirakenteen sopeuttamiseksi 16.1.2023 §14.

Kaupunginvaltuusto päätti talousarvion 2023 yhteydessä 28.11.2022, että kaupunki käynnistää parlamentaarisen valmistelun talouden tasapaino-ohjelman laatimiseksi.

Kaupunginhallitus päätti 30.1.2023 § 38 parlamentaarisen työryhmän perustamisesta ja antoi sille tehtäväksi valmistella kaupunginhallitukselle esitys talouden tasapaino-ohjelmasta. Kaupunginvaltuuston seminaarissa 14.4.2023 valtuutetut työskentelivät talouden tasapaino-ohjelman tavoitteiden, aikataulun ja kohdentamisen parissa.

Parlamentaarinen työryhmä päätti 5.10.2023 talouden tasapaino-ohjelmaesityksestään ja kaupunginhallitus hyväksyi esityksen ohjelmasta 6.11.2023 § 376. Kaupunginvaltuusto merkitsi talouden tasapaino-ohjelman tiedoksi 13.11.2023 § 118 ja päätti siitä talousarvion 2024 yhteydessä 27.11.2023.

Talouden tasapaino-ohjelmassa menojen kasvun hidastamiseen on kohdennettu 9,5 milj. euron tavoite. Toimintatulojen kasvun tavoitetta on lisätty 0,5 milj. eurolla. Kaupungin kasvua ja elinvoimaa vahvistavilla toimenpiteillä tavoitellaan työttömyydestä aiheutuvien menojen alenemista 5,0 milj. eurolla. Kaupunkistrategian mukaisten elinvoimatoimenpiteiden odotetaan lisäävän 5,0 milj. eurolla verotulojen kasvua yli sen, mitä yleinen talouden kehitys vaikuttaa verotulokehitykseen. Kaupungin yhtiövarallisuuden ja muun omaisuuden tuoton pysyvälle lisäykselle on asetettu vähintään 30 milj. euron tavoite. Varallisuuden myynnistä saatuja myyntituloja ei käytetä käyttötalousmenojen katteeksi, ainoastaan varallisuuden tuottoa.



Kaupunginvaltuuston hyväksytyä vuoden 2024 talousarvion kaupungin päätösvalmistelussa ryhdyttiin valmistelemaan konkreettisia toimenpiteitä tulojen lisäämiseksi ja menojen kasvun hidastamiseksi talouden tasapaino-ohjelman linjausten mukaisesti.

2 Yhtiövarallisuuden ja muun omaisuuden tuoton pysyvä lisääminen

Valtuuston hyväksymässä talouden tasapaino-ohjelmassa todetaan, että yhtiövarallisuuden ja muun varallisuuden tuoton lisääminen edellyttää valtuustotasoisia päätöksiä konsernirakenteesta, kumppanuuksien solmimisesta keskeisempien yhtiöiden kehittämiseksi ja joistakin yhtiöistä tai niiden osista luopumisesta. Talouden tasapaino-ohjelman toteutumisen kannalta päätökset tulee tehdä alkuvuoden 2024 aikana. Valmistelun tueksi kaupunginhallitukselle ja valtuustolle järjestettiin työpajoja sekä esittely- ja keskustelutilaisuuksia sekä hankittiin ulkopuolista asiantuntijapalvelua.

Kaupunginhallitus käsitteli iltakoulussaan 29.11.2023 yhtiöriskien hallintaa.

Kaupunginvaltuusto kutsuttiin työpajaan 5.12.2023 pohtimaan keinoja kiinteistö- ja yhtiöomaisuudesta saatavien tulojen lisäämiseksi. Keinoja ovat yhtiöiden osinkotasojen nosto ja omaisuuden realisointi.

Kaupunginvaltuuston työpajassa linjattiin ensisijaisesti tarkasteltavia omaisuuseriä ja yhtiöitä. Kaikkien ryhmien mielestä myyntitarkastelun alle ei ollut tarkoituksenmukaista ottaa Lahti Aqua Oy:tä, Salpakiertoa, Lahti Energian 100 % osuutta tai Lahti Energian Sähköverkko Oy:tä. Lisäksi useimmat ryhmät eivät kannattaneet päiväkotien, koulujen, monitoimitalojen, pääkirjaston, kaupunginteatterin, kaupungintalon tai Sibeliustalon ottamista myyntitarkasteluun.

Lahden kaupungin rahoitus- ja sijoitustoiminnan periaatteet hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 11.12.2023 § 130. Loppuvuodesta 2023 yhtiöomaisuuden tarkasteluun kilpailutettiin asiantuntijapalvelu ja palveluntuottajiksi valittiin tammikuussa 2024 Ice Capital Pankkiiriliike Oy ja KMPG Oy Ab.

14.2.2024 järjestettiin kaupunginvaltuustolle esittely- ja keskustelutilaisuus, jossa esiteltiin 5.12.2023 järjestetyn työpajan tulokset. Lisäksi asiantuntijapalveluiden tuottajat Ice Capital Pankkiiriliike Oy ja KPMG Oy Ab esittäytyivät valtuustolle esitelleen yhtiöomaisuutta koskevien selvitystöiden periaatteet ja työsuunnitelmat. Valtuustolla oli mahdollisuus kysyä selvitystöiden sisällöstä ja antaa ohjeistusta palveluntuottajille.

Kaupunginvaltuusto kutsuttiin toiseen työpajaan 21.03.2024. Työpajan aluksi asiantuntijat Ice Capital Pankkiiriliike Oy ja KPMG Oy:n esittelivät tekemiään selvitystöitä ja johtopäätöksiä. Selvitystyöt on esitetty tämän päätösesityksen liitteenä. Työpajassa edelleen tarkennettiin keinoja, joilla pyritään saavuttamaan talouden tasapaino-ohjelman tavoite yhtiövarallisuudesta ja muusta omaisuudesta saatavalle tulojen kasvulle. Kaupunginvaltuusto kävi 27.3.2024 ja kaupunginhallitus 2.4.2024 lähetekeskustelua talouden tasapainottamiseen liittyvistä omaisuusrakenteista.

Työpajatyöskentelyssä tarkasteltiin myös sidosyksikköyhtiöitä Päijät-Hämeen Ateriapalvelut Oy, Päijät-Hämeen laitoshuoltopalvelut Oy ja Provincia Oy. Yhtiöt tuottavat kaupungille tukipalveluita ja ovat osa kaupungin palvelurakennetta eikä yhtiöiden myyminen ilman palveluiden kilpailuttamista ole tarkoituksenmukaista. Työpajatyöskentelyssä ei kannatettu sidosyksikköyhtiöiden myyntiä.

Yhtiövarallisuuden tarkastelussa tultiin tulokseen, että ilman Lahti Energiaan liittyviä omaisuusjärjestelyjä valtuuston asettamaa, vähintään 30 milj. euron tavoitetta yhtiövarallisuuden sekä muun omaisuuden tuoton lisäämiseksi ei voida saavuttaa. Omaisuusjärjestelyjen toiseksi kohteeksi tässä vaiheessa otettiin kaupungin yhtiöitetty kiinteistöomaisuus.

Kaupungin oman kiinteistöomaisuuden osalta tilakannasta luopumista jatketaan toimitilaohjelman linjausten mukaisesti.

3 Lahti Energian omistusjärjestelyt

Ice Capital Pankkiiriliike Oy on laatinut Lahden kaupungin toimeksi antamana selvityksen siitä, miten Lahti Energian yritysjärjestelyjen avulla voitaisiin saavuttaa talouden tasapaino-ohjelman tavoitteet. Selvitys on päätösesityksen liitteenä. Yritysjärjestelyvaihtoehtoja selvitettiin laajasti ja vaihtoehtoista jatkotarkasteluun valittiin ne, joilla tasapaino-ohjelman tavoite voidaan saavuttaa. Vaihtoehtoissa tarkasteltiin yhtiön vähemmistöosuudesta, enemmistöosuudesta luopumista ja liiketoimintojen myyntiä. Vaihtoehtoista tehtiin laajat sidosryhmätarkastelut sekä SWOT-analyysit. Yhtiön pilkkominen ja osatoimintojen myynti on mahdollista, mutta selvityksen perusteella vähemmän suositeltu vaihtoehto, kuin rakenteeltaan yksinkertaisempi enemmistö- tai vähemmistöosuuden myynti koko Lahti Energia Oy:n osakekannasta.

Konserni- ja tilajaosto on kokouksessaan 2.6.2023 hyväksynyt Lahti Energialle omistajastrategian. Omistajastrategiaan on kirjattu, että Lahden kaupungin vastuut arvioidaan kuntalain 129 § mukaan ja omistajapoliittisena linjauksena omistajan riskin pienentäminen hallitusti. Kuntalain 129 § mukaan kunta ei saa myöntää lainaa tai takausta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Tämä tulee arvioida rahoituspäätöksen yhteydessä. Lisäksi jokaisen rahoituspäätöksen yhteydessä on arvioitava, muodostuuko kaupungin riski sellaiseksi, että se vaarantaa kunnan kyvyn vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kaupungin liian suuri rahoitusriski suhteessa yhteen yhtiöön tai kaupungin

omistamiin yhtiöihin yhteensä voi aiheuttaa ongelmia Kuntalain 129 § osalta.

Kaupunginvaltuuston työpajatyöskentelyssä 21.3.2024 käsiteltiin Ice Capital Pankkiiriliike Oy:n selvityksessä esiin nostetut 7 mahdollista talouden tasapaino-ohjelman tavoitteet täyttävää vaihtoehtoa ja niiden sidosryhmä- ja SWOT-analyysit. Työpajatyöskentelyn tuloksena todettiin, että useimpien ryhmien mukaan tasapaino-ohjelman tavoitteet voidaan hyväksyttävimminkin saavuttaa Lahti Energia Oy:n osakekannan vähemmistöosuus myymällä. Yritysjärjestelyssä tulee kuitenkin huomioida kaupungin omat keskeiset strategiset tavoitteet kumppanuusomistamisessa, jotka tulee kirjata omistajien väliseen osakassopimukseen. Osakassopimus tulee olla Lahden kaupungin näkökulmasta sellainen, että se turvaa nämä keskeiset strategiset tavoitteet.

3.1 Vähemmistö Kumppani Lahti Energia Oy:n omistamiseen

Omistajapoliittisena linjauksena ehdotetaan 49 % omistusosuuden myymistä. Lahti haluaa edelleen olla aktiivinen omistaja ja kehittää Lahti Energia Oy:tä pitkäjänteisesti ja tavoitteellisesti yhdessä kumppanin kanssa. Vähemmistö kumppanin etsiminen omistamiseen tarkoittaa sitä, että Lahden kaupunki omistaa jatkossa Lahti Energia -yhtiöstä enemmistön, vähintään 51 %. Vähemmistöomistuksen myynnissä myytäisiin siis enintään 49 % prosenttia emoyhtiö Lahti Energia Oy:n osakkeista vähemmistö kumppanille. Omistusosuuden 49 % myynti on vähemmistöosuuden myyntiprosenteista suositeltavin. Se herättää kiinnostusta potentiaalisissa omistajakumppaneissa ja riittävän suurella

vähemmistöomistuksen myynnillä saavutetaan mahdollisuus toteuttaa talouden tasapaino-ohjelman tavoitetta.

Tämän kaltaisessa järjestelyssä Lahti enemmistöomistajana pystyy vaikuttamaan edelleen vahvasti enemmistöomistajan roolissa. Esimerkiksi äänestystilanteissa, joissa vaaditaan yksinkertaista enemmistöä, Lahti on enemmistössä. Omistusjärjestely on kumppanuus, jossa molemmat omistajat tuovat osaamisensa ja resurssit hyödyttämään omistamaansa yhtiötä. Kumppanin mukaan tullessa kaupungin omistajuuteen liittyvät riskit pienenevät, kun omistetaan ja ratkaistaan asioita yhdessä kumppanin kanssa.

Lahti Energia-konsernin liiketoiminta sähköverkot ja lämmöntuotanto on keskeistä kaupunki-infrastruktuuria Lahden kaupungissa.

Omistajakumppanien yhteinen tavoite on pitää keskeinen infrastruktuuri hyvässä kunnossa, kehittyvänä ja tuottavana. Yhtiö jatkaa edelleen huoltovarmuuden ylläpitoa, suunnittelua ja yhteistyötä tähän liittyvien tahojen kanssa.

Vähemmistömyyntiin liittyy myös joitakin tunnistettuja haasteita.

Vähemmistöosuutta myydessä potentiaalisia ostajakandidaatteja voi olla vähemmän kuin enemmistöosuutta myydessä. Osalla sijoittajista on toimintaohje, etteivät ne voi omistaa kohdesijoituksissaan vähemmistöosuutta. Pienemmällä määrällä kandidaatteja voi olla vaikutus myyntihinnan muodostumiseen, kun maksimaalista kilpailua ei saavuteta. Kumppaniratkaisuissa yhtiön strategiaa ja tulevaisuutta suunnitellaan yhdessä kumppanin kanssa. Asioista ei voida enää vapaasti päättää yksin. Tulevaisuuden ennustettavuutta puolin ja toisin helpottaa yleensä kaupan yhteydessä laadittava osakassopimus.

Kuitenkin voidaan todeta, että vähemmistöosuuden myynti täyttää monta yritysjärjestelylle asetettua tavoitetta. Nyt esitetty järjestely

- turvaa talouden tasapaino-ohjelman tavoitteen mukaisen kertaluonteisen tuloutuksen
- tuo johtamiseen mukaan vielä nykyistä enemmän toimiala- ja rahoitusosaamista, mikä parantaa merkittävästi Lahti Energia Oy:n kilpailukykyä erittäin kilpailuilla energiamarkkinoilla
- mahdollistaa yhtiön ohjaamisen ennustettavasti osakassopimuksen kautta
- mahdollistaa edelleen yhtiöstä tulevan osinkovirran
- alentaa merkittävästi kaupungin omistaja- ja rahoitusriskiä

3.2 Osakassopimus

Osakeyhtiön päätöksenteon pohjana on osakeyhtiölain mukaiset säännökset. Lähtökohtaisesti yhtiön päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut yli puolet annetuista äänistä (yksinkertainen enemmistö). Vähemmistöosuuden myydessään kaupunki säilyttäisi yksinkertaisen enemmistön. Mikäli kaupunki myy 49 % yhtiön omistuksesta, sillä ei ole enää tiettyihin päätöksiin vaadittavaa 2/3 määräenemmistöä, jolloin näihin päätöksiin tarvitaan omistajakumppanien yhteinen suostumus. Määräenemmistöllä tehtäviä päätöksiä ovat mm. yhtiöjärjestyksen muuttaminen, suunnattu osakeanti, optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen, sulautuminen ja jakautuminen.

Osakassopimuksessa voidaan sopia yhtiön päätöksenteosta poikkeavasti ja näin yleensä tehdään. Osakassopimuksella osakkeenomistajat sopivat keskinäisistä suhteistaan ja yhtiön hallinnosta. Sopimus koskee sekä osakkaiden keskinäisiä että osakkaiden ja yhtiön välisiä suhteita. Osakassopimuksella sovitaan esimerkiksi yhtiön liiketoiminnan suuntaviivoista, hallinnosta, toimivallan käytöstä ja päätöksenteosta, osakkaiden rahoitusvastuusta, osakkeiden luovuttamisesta ja lunastamisesta, salassapidosta, sopimusrikkomusten seuraamuksista ja riidanratkaisumenettelyistä. Osakassopimuksessa määritellään hallituksen kokoonpano (jäsenten nimittäminen ja lukumäärä), hallituksen ja yhtiökokouksen kokouskäytännöt.

Lahden kaupunki haluaa osakassopimuksen kirjauksin turvata keskeisimpiä strategisia tavoitteita. Näistä mainittuina keskeisimmät: sidotaan kaukolämmön hinta asukkaiden edut turvaavasti, kielletään LE-sähköverkko Oy:n fuusioiminen toisiin verkkoyhtiöihin ja varmistetaan kaupungin hiilineutraaliustavoitteiden saavuttaminen. Lisäksi osakassopimuksella tulee vahvistaa Lahti Energia Oy:n keinoja tehdä vaikuttavaa elinkeinojen vahvistamista alueella markkinaehtoisesti. Lisäksi omistajakumppaniksi haetaan ensisijaisesti konsortiota, jossa on mukana myös kansallista omistusta.

3.3 Taloudelliset vaikutukset

Myytävän omistusosuuden suuruus vaikuttaa Lahti Energia Oy:n talouslukujen käsittelyyn Lahden kaupungin konsernikirjanpidossa. Jos yhtiöstä omistetaan yli 50 %, yhtiön tilinpäätös yhdistellään Lahden kaupungin konsernitilinpäätökseen ja osapuolten väliset keskinäiset liiketapahtumat eliminoidaan. Konsernitilinpäätökseen sisältyy myös

tällöin yhtiön korollinen vieras pääoma (ulkoinen velka). Jos kaupunki itse rahoittaa yhtiötä velkarahalla, kasvattaa tämä kaupungin omaa velkakantaa. Velan määrän kasvaessa kaupungilla tai konsernilla, myös velanhoitokulut (korkojen ja lyhennysten summa) kasvavat konsernitasolla.

Osakkuusyhteisöt (omistus alle 50 %) yhdistellään kaupungin konsernitilinpäätökseen pääomamenetelmällä. Osakkuusyhteisöistä konsernitilinpäätökseen tulee yhdistellä omistusosuutta vastaava määrä osakkuusyhteisön voitosta tai tappiosta sekä oman pääoman muutoksesta. Jos yhtiö katsotaan osakkuusyhteisöksi, eivät yhtiön lainamäärä tai lainanhoitokulut sisälly konsernin korolliseen vieraaseen pääomaan tai korkomenoihin.

Kuntalain (2015/410) 118 §:n mukaan kunnan arviointimenettely voidaan käynnistää, jos rahoituksen riittävyyttä ja vakavaraisuutta kuvaavat talouden tunnusluvut ovat kahtena vuonna peräkkäin täyttäneet raja-arvot (ns. kriisikuntamittarit). Lahden kaupungin haasteena on velkaantumiseen liittyvät mittarit konsernivelka/asukas ja konsernin laskennallinen lainanhoitokate. Täten on merkitystä sillä, yhdistelläänkö Lahti Energian vieraaseen pääomaan kuuluvat erät ja lainanhoitokulut kaupungin konsernilukuihin. Jos Lahti Energia Oy:tä ei enää yhdistellä Lahden konsernilukuihin konsernivelka vähenee Lahti Energian ulkoisten lainojen verran n. 265 milj. euroa.

Mikäli Lahti Energia Oy:n osakekannasta säilytetään enemmistöomistajuus, Lahti Energian luvut sisällytetään edelleen Lahden kaupungin konsernilukuihin. Edellä mainitut ns. kriisikuntamittarit konsernivelka/asukas ja laskennallinen lainanhoitokate eivät parane, mikä rajaa liikkumavaraa kaupungin omissa lainaratkaisuisissa jonkin verran.

Omistusosuuden myynti, oli se enemmistö tai vähemmistö, vaikuttaa kuitenkin positiivisesti kaikkiin kolmeen muuhun kriisikuntamittariin.

Ice Capital Pankkiiriliike Oy on tehnyt yhtiöstä arvonmäärityksen, jonka liiketaloudellinen tausta perustuu Lahti Energian omiin pitkän aikavälin ennusteisiin. Käyttökatekertoimella mitattuna yhtiön arvo on hieman alhaisempi kuin aikaisempien verrokkikauppojen arvo johtuen mm. korkeammasta korkotasosta, inflaation myötä kasvaneista polttoainekustannuksista sekä sähköverkkotoiminnan kiristyneestä regulaatiosta. Markkinatilanteeseen vaikuttavissa taustatekijöissä ei oleteta tapahtuvan merkittävää muutosta lähivuosien aikana.

Omistusosuuden myynnissä saavutetaan mahdollisuus toteuttaa talouden tasapaino-ohjelman tavoitetta. Kaupungin kirjanpidossa omistusosuuden myynti vaikuttaa tuloslaskelmassa tilivuoden tulosta parantavasti myyntivoiton suuruisesti. Myyntivoitosta syntyvä tulos siirtyy taseen ylijäämään tulevien vuosien puskuriksi. Myynnistä saatava kauppahinta, kaupan yhteydessä toteutuva kaupungin lainojen (n. 108 milj. euroa) takaisin maksu ja mahdollinen pääoman palautus lisäävät Lahden kaupungin kassavaroja arviolta noin 500 miljoonalla eurolla. Järjestelyllä tulee saavuttaa talouden tasapaino-ohjelmassa asetetut tavoitteet.

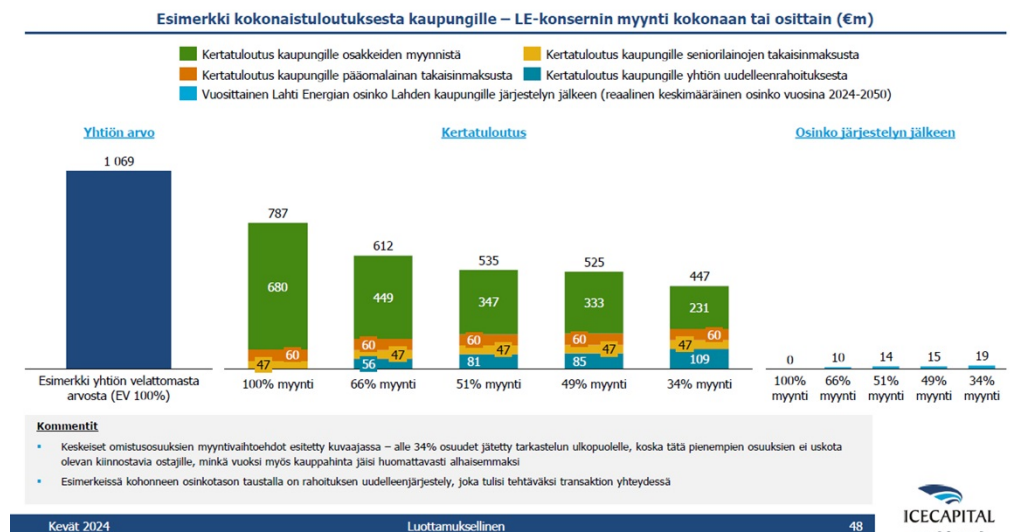
Lahti jää edelleen 51 % omistusosuudella Lahti Energian omistajaksi. Lahti on omistajana oikeutettu 51 %:iin vuotuisista osinkotuotoista.

Omistusjärjestelyn ohessa toteutettava infrarahoitusjärjestely parantaa yhtiön maksuvalmiutta ja mahdollistaa nykyistä tasoa korkeamman vuotuisen tuloutuksen omistajille. Liiketaloudellisiin ennusteisiin perustuvan mallinnuksen mukaan vuotuinen osinko 51 % omistukselle voisi asettua noin 10–15 miljoonaan euroon.

Yhtiöllä on tällä hetkellä Lahden kaupungilta sekä 60 miljoonan euron pääomalaina että muuta vieraanpääoman ehtoista rahoitusta noin 47 miljoonaa euroa. Kaupan yhteydessä toteutettavassa rahoitusjärjestelyssä nämä kaupungin lainat korvataan ulkopuolisella vieraalla pääomalla. Korkotuloja kaupungille ko. lainoista kertyy tilikaudelta 2024 noin 3,6 miljoonaa euroa. Toisaalta Lahti on rahoittanut lainoja ottamalla itse lainaa, jolloin nettotuotto on huomattavasti pienempi kaupungin oma rahoituskustannus huomioiden. Lainojen takaisinmaksu pienentää kaupungin omaa rahoitusriskiä suhteessa Kuntalain 129 §:ään.

Resurssivarauskorvauksia yhtiö on maksanut tilikauden 2023 aikana 5,2 miljoonaa euroa. Todennäköisesti tämän kaltaisesta pysyvästä resurssimaksusta luovuttaisiin omistussjärjestelyn seurauksena.

Yrityskaupan verovaikutus on kaupungin näkökulmasta neutraali, koska kaupunki ei maksa myyntivoitosta veroa.



Lähde: Ice Capital Pankkiiriliike Oy:n tekemä selvitys Lahden kaupungille

SWOT-analyysi – Vähemmistön myynti (<50%)	
<p>Vahvuudet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Merkittävä kertatuloutus yrityskaupasta ja yhtiön uudelleenrahoittamisesta • Määräysvalta yhtiössä säilyy – liiketoimintasuunnitelmassa, yhtiön hallintamalleista ja muista keskeisistä asioista kuitenkin sovitettava osakassopimuksessa. Lähtökohtaisesti ostaja tulee vaatimaan transaktiossa riittävää vähemmistösuoja, mikä tulee rajoittamaan kaupungin määräysvaltaa yhtiössä kokonaisjärjestelyn jälkeen • Kaupan strukturointi suoraviivaista • Kaupunki ei maksa osakkeiden myynnistä myyntivoitoveroa • Tukee Lahti Energian investointimahdollisuuksia ja hiilineutraalisuustavoitteita 	<p>Heikkoudet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teolliset ostajat eivät ole lähtökohtaisesti kiinnostuneita vähemmistökaupoista • Sijoittajien kiinnostus laskee merkittävästi alle 34% myynnissä
<p>Mahdollisuudet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kaupungin sijoitusvarallisuuden hajautuksen sekä riskikorjatun tuoton parantaminen • Lisää erityisosaamista hallitustyöskentelyyn • Yhtiölle suurempi liikkumavara investoida • Uudelleenrahoituksen tuomat hyödyt yhtiölle ja kaupungille 	<p>Uhat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Yhtiön nostettava velka tulitaisin yhdistelemään (konsolidoimaan) kaupunkikonsernin taseeseen – Lahti Energia tulisi järjestelyn jälkeen jäämään kaupunkikonsernin tytäryhtiöksi, jolloin yhtiön nostettava mahdollinen lisärahoitus yhdisteltäisiin kirjanpidollisesti kaupunkikonsernin taseeseen • Mikäli vähemmistöomistaja saa osakassopimuksen nojalla riittävän vahvan vaikutusvallan LE-konsernissa, voi uhkana olla, että tiettyjen osakistettujen yhtiöiden osakassopimuksissa olevat lunastuspykälät laukeavat • Yhteistyökumppaneiden mielikuva Lahti Energiasta saattaa hieman muuttua

Lähde: Ice Capital Pankkiiriliike Oy:n tekemä SWOT- analyysi vähemmistöyhtiömyynnistä

Vähemmistöosuuden myynti (<50%)	
Kertatuloutus kaupungille ja omistajariskiän pieneminen	<ul style="list-style-type: none"> Korkea kertatuloutus kaupungille – esim. 49% arviolta noin 530 €m¹ Hajauttaa kaupungin omistuksellista riskiä
Kaupungin saama vuosittainen LE:n osinko järjestelyn jälkeen	<ul style="list-style-type: none"> Merkittävä osinko Lahti Energiasta myös järjestelyn jälkeen rahoituksen uudelleenjärjestelyn mahdollistamana – 49% myynnissä noin 15 €m vuodessa
Myytävyys / Kiinnostavuus ostajien kannalta	<ul style="list-style-type: none"> 49% myynnissä oletettavasti kiinnostava sijoituskohte ensisijaisesti infrarahastoille Teolliset ostajat eivät ole lähtökohtaisesti kiinnostuneita
Kaupungin päätäntävalta	<ul style="list-style-type: none"> Määräysvalta ensisijaisesti kaupungilla Etenkin 49% osuuden myynnissä ostaja tulee todennäköisesti edellyttämään, että keskeisimmistä asioista päätetään yhdessä
Lahti Energian näkökulma	<ul style="list-style-type: none"> Osaamista ja kokemusta hallitukseen Rahoituksellista liikkumavaraa investointeihin
Vaikutukset kuntalaisille/asiakkaille	<ul style="list-style-type: none"> Kaupunki-infran laatu pysyy korkeana Kaupungilla vaikutusvaltaa tariffeihin

Lähde: Pankkiiriliike Ice Capital Oy:n tekemä arvio vaikutusten arvioinnista enemmistö- ja vähemmistökumppanuudesta.

3.3 Mahdollisen kaupan toteutus

Viimeaikaiset energia-alan yritysjärjestelyt on toteutettu rakenteellisesti siten, että omistajakaksikko perustaa uuden yrityksen, jossa omistusosuudet ovat kaupunki 51 % ja uusi kumppani 49%. Kaupan kohteena ollut yritys myydään liiketoimintakauppana tälle uudelle yhtiölle.

Kaupan yhteydessä tehdään ns. tasejärjestely, jossa kaupan kohteena olleen yrityksen kaikki velat maksetaan pois ja korvataan uudella ulkopuolisella rahoituksella. Ostetun yhtiön vapaassa omassa pääomassa olevat jakokelpoiset varat katetaan vieraan pääoman ehtoisella

rahoituksella ja varat jaetaan ylimääräisenä osinkona uuden yhtiön omistusosuuksien suhteessa. Näin ollen uutta velkaa otetaan hieman enemmän kuin vanhaa velkaa on.

Usein tasejärjestelyssä velat ovat ns. bullet -tyyppisiä lainoja, joista maksetaan vain korot ja lyhennykset ovat hyvin takapainotteisia. Tämä mahdollistaa sen, että lainojen lyhennyksiin aiemmin kulunut kassavirta jaetaan uudessa järjestelyssä omistajille osinkona. Näin yhtiön osinkotasou nousee perinteisestä lainoja lyhentävästä mallista.

Järjestely mahdollistaa myyjälle myyntihetkellä tuloutuksen kauppahintana, ylimääräisenä osinkona ja lainojen takaisinmaksuna. Järjestely mahdollistaa myös vuosittaisen osinkotason nostamisen.

Tasejärjestely vaatii kokemusta vastaavista järjestelyistä ja rahoitusriskin hallinnan osaamista. Rahoitusriskiä hallitaan esimerkiksi niin, että lainat ovat ajallisesti hajautettuja. Järjestelyn seurauksena yhtiön rahoituskustannukset nousevat.

4 Lahden kaupungin yhtiöitetty kiinteistöomaisuus

Toisena osana yhtiövarallisuudesta tarkasteltiin kaupungin yhtiöitettyä kiinteistöomaisuutta. Lahden kaupungilla on keskeisiä kiinteistöomistuksia kaupungin omassa taseyksikössä Tilakeskuksessa ja kiinteistöliiketoimintaa harjoittavissa yhtiöissä. Yhtiöistä keskeisimpiä ovat Lahden Talot Oy, Koy Lahden Tiedepuisto, Spatium Toimitilat Oy, Paavolakiinteistöt Oy ja Lahden Pysäköinti Oy. Lisäksi kaupungin kokonaan omistamia tai

osaomistuksessa on muutama pienempi kiinteistöyhtiö. Tässä päätösesityksessä on keskitytty omaisuuseriin, joista luopumiseen tarvitaan hallintosäännön mukaan kaupunginvaltuuston päätös tai joilla on tosiallista merkitystä joko osinkotasojen noston ja myynnistä saatavien tulojen kannalta. Kaupunginvaltuuston päätös tarvitaan aina, kun kaupunki luopuu enemmistöomistajuudesta omistamassaan yhtiössä. Kun kaupunki omistaa vähemmistön, niin tällaisissa yhtiöissä kaupunginhallitus voi tehdä päätöksen omistuksesta luopumisesta. Vähemmistöomistuksista luopumisia ei olla tuotu tähän päätökseen.

4.1 Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuisto

Koy Lahden Tiedepuisto on yhdessä Helsingin yliopiston rahastot ja LAB ammattikorkeakoulu Oy:n kanssa omistettu kiinteistöosakeyhtiö. Lahden omistusosuus on 54,6 %. LAB ammattikorkeakoulu Oy:n omistusosuus on 28,02 % ja Helsingin yliopiston rahaston omistusosuus on 17,38 %. Lahden kaupungin tulee ottaa huomioon muut osakkaat pohtiessaan omistukseen tai toiminnan tavoitteisiin liittyviä ratkaisuja. Muiden osakkaiden kanssa on käyty keskusteluja omistusosuuksien pienentämisen mahdollisuuksista ja omistajien strategisista tavoitteista yhtiöomistukseen liittyen. Koy Lahden Tiedepuistolla ei ole voimassa olevaa osakkaiden yhdessä tekemää omistajastrategiaa. Omistajapoliittisella linjauspäätöksellä haetaan valtuustolta lupaa luopua Lahden kaupungin enemmistöomistajuudesta yhtiössä tarkoituksenmukaisessa aikataulussa, jos siten edistetään yhtiön kasvua sekä investointi- ja strategisten tavoitteiden toteutumista.

Niemen korkeakoulualue on kaupungin elinvoiman kannalta strategisesti merkittävä alue. On kaupungin intressissä, että sillä on alueen kiinteistöjen kehitykseen liittyvä toimija, johon voi strategisella ohjauksella vaikuttaa.

Strategiset tavoitteet voidaan kuitenkin saavuttaa myös nykyistä omistusosuutta pienemmällä omistuksella. Linjauksella mahdollistetaan Lahden kaupungin omistusosuuden alentaminen alle 50 prosenttiin, jolloin kaupunki menettäisi yksinkertaisen enemmistön yhtiössä.

Linjauksen mahdollistamana KOy Lahden Tiedepuiston toimintaan voidaan etsiä nykyisen omistajakonsortion lisäksi kehittäjäkumppania omistajien ja yhtiön strategisten tavoitteiden saavuttamisen edistämiseksi.

Kumppaniratkaisulla pyritään edelleen kehittämään yhtiön omistuksessa olevaa kiinteistöä, korkeakoulujen toimintaedellytyksiä Lahdessa ja kehittämään Niemen kampusaluetta. Omistuksellisten ratkaisujen tavoitteena on edistää kaupungin strategisia tavoitteita kehittää tiedeyhteisöjen ja yritysten yhteistoimintaa ja luoda tutkimus- ja kehitystoimintaa edistäviä alustoja ja ratkaisuja sekä lisäksi luoda edellytyksiä kehittää uutta kehittyvää yritystoimintaa Lahden alueelle. Lähtökohtaisesti tavoitteena on, että kehittäjäkumppanin omistajuus alentaa omistusosuuksia nykyisten omistusosuuksien suhteessa.

Yrityskaupan toteutuessa yhtiöön laaditaan osakassopimus, jossa osakkaat sopivat yhtiön hallinnon ja liiketoiminnan suunnittelun päälinjauksista.

Lahden kaupungin tavoitteena on löytää omistuskonsortioon kehittäjäkumppani, joka jakaa yhteiset kehittämistavoitteet, kuten yhtiön liiketaloudellisen tehokkuuden varmistaminen, yhtiön kiinteistön kehittäminen ja keskeiset edellä mainitut strategiset tavoitteet.

KPMG Oy Ab:n maaliskuussa 2024 suorittaman arvonmäärityksen perusteella KOy Lahden Tiedepuiston osakekannan arvoksi arvioidaan 11,1–20,1 miljoonaa euroa, josta Lahden kaupungin osuus koko omistettu osakekanta myytäessä olisi 6,0–10,9 miljoonaa euroa. Jos kaupungin

omistusosuus laskee nykyisestä 54,6 %:sta lähelle 10 %:a, kaupunki voi saada osakkeiden myynnistä arviolta noin 5–9 miljoonaa euroa. Lahden kaupungin osakeomistuksen arvo kaupungin omassa taseessa on 4,8 miljoonaa euroa. Tuloslaskelmaan kirjataan tulosvaikutteiseksi myyntivoitoksi se osuus, jolta osin kauppahinta ylittää taseen kirjanpitoarvon, arviolta noin 1–5 miljoonaa euroa. Yrityskaupasta maksettava kauppahinta vaikuttaa kokonaisuudessaan positiivisesti kaupungin rahavaroihin. Lahden kaupungin kokonaisriskiä yhtiössä voidaan alentaa sopimalla yhtiön rahoituksen uudelleen järjestelystä osakekaupan yhteydessä. Yhtiön vieras pääoma, noin 7,5 miljoonaa euroa, koostuu tällä hetkellä Lahden kaupungin myöntämästä lainasta, joka voitaisiin yrityskaupan yhteydessä maksaa takaisin ja korvata ulkopuolisella rahoituksella. Mikäli Lahden kaupungin omistusosuus yhtiössä on alle 50 %, yhtiötä ei yhdistellä jatkossa enää Lahden kaupungin konsernitilinpäätökseen.

4.2 Spatium Toimitilat Oy

Lahden kaupungin kokonaan omistaman Spatium Toimitilat Oy:n osakekannan arvon arvioidaan olevan 6,7–16,2 miljoonaa euroa. Yhtiön kirjanpitoarvo Lahden kaupungin taseessa on noin 5,3 miljoonaa euroa. Osakekanta myymällä voitaisiin saavuttaa noin 1–10 miljoonan euron kertaluotoinen myyntivoitto. KPMG Oy Ab on tehnyt maaliskuussa 2024 arvonmäärityksen ja arvioi selvityksessään, että yksittäisten kiinteistöjen yhteenlaskettu arvo saattaa olla korkeampi kuin koko Spatium Toimitilat Oy:n osakekannan arvo. Tämä johtuu kiinteistömarkkinatilanteesta ja Spatium Toimitilat Oy:n kiinteistöportfoliosta, joka on keskittynyt Lahden seudulle ja koostuu erilaisia toimialoja palvelevista kiinteistöistä. Spatium

Toimitilat Oy:n kaltaiselle kokonaisuudelle voi olla vaikea löytää ostajaa, mutta yksittäisten kiinteistöjen kiinnostavuus on kokonaisuutta korkeampi. Arvion perusteella Spatium Toimitilat Oy:n osakekannan myyminen ei realisoi yhtiön omistamien kiinteistöjen maksimaalista käypää arvoa eikä täten olisi tarkoituksenmukaista.

Spatium Toimitilat Oy omistaa 80 % Lahden Jäähalli Oy:sta, joka hallinnoi Isku Areena -kiinteistöä. Mahdollinen Spatium Toimitilat Oy:n osakekannan enemmistöosuuden myynti ei lähtökohtaisesti sisältäisi Lahden Jäähalli Oy:tä. Täten yritysjärjestelyjä tulisi edeltää järjestely, jossa Lahden kaupunki ostaa Spatium Toimitilat Oy:ltä sen omistaman Jäähallin osakekannan. Lahden Jäähalli Oy on liikuntapaikka, jonka jääaika vuokraa Lahden kaupungin liikuntapalvelut. Tiloissa toimii vuokralaisena Lahden Pelicans Oy.

Spatium Toimitilat Oy on ollut ennen korona-aikaa yksi kaupungin osinkoyhtiöstä ja parhaimmillaan yhtiö on tulouttanut kaupungille vuosiosinkona 500 000 euroa. Vuoden 2024 aikana Spatium Toimitilat on suunnitelmallisesti luopunut osasta kiinteistöistään ja kehittää samanaikaisesti uusia kohteita ja investoi asiakastarpeisiin. Yhtiö palaa osinkoyhtiöksi, mutta seuraavien vuosien aikana osinkotasoa asettuu huippuvuosista hieman alhaisemmalle tasolle, arviolta 100 000–300 000 euroa vuodessa. Yhtiötä on kuitenkin kehitettävä siihen suuntaan, että sen osingonmaksukyky nousee 500 000 tasolle vuosittain pitkällä aikavälillä. Yhtiön kiinteistöportfolion suunnitelmalliset luopumiset mahdollistavat yksittäiset kertaluonteiset tuloutukset kaupungille. Kaupunki asettaa tavoitteeksi, että yhtiö tulouttaa vähintään 40 % yksittäisten kohteiden myyntivoitosta omistajalle. Yhtiön vuokrausasteet ovat jo nyt korkealla ja

kiinteistömarkkina on hyvin kilpailtu. Yhtiön muokattava kiinteistöportfoliotaan siten, että se varmistaa riittävän osingonmaksukyvyn.

Spatium Toimitilat Oy:llä on perinteisesti ollut myös keskeinen elinkeinopoliittinen tehtävä. Yhtiön kiinteistöratkaisulla luodaan pitovoimaa yrityksiin, jotka ovat sijoittuneet yhtiön omistamiin kiinteistöihin. Yhtiön tarjoamien tilaratkaisujen asiakastyytyväisyys on pidettävä erinomaisella tasolla ja ratkaisujen on vastattava asiakastarpeisiin. Lisäksi yhtiössä jo tehdyt ja tehtävät tasejärjestelyt mahdollistavat aiempaa joustavamman mahdollisuuden tehdä uusinvestointeja alueelle sijoittuville yrityksille, erityisesti tuotanto- ja logistiikan toimialoilla. Tätä tehtävää sen tulee jatkaa ja edelleen kehittää konserniyhteistyötä LADECn ja kaupungin maankäytön kanssa, mutta samalla tulee turvata riittävä tuloutus kaupungille. Elinkeinopoliittiset ratkaisut eivät saa nousta tuloutuksen esteeksi.

Omistajapoliittisen linjauksen taloudelliset vaikutukset näkyvät kaupungin tuloslaskelmassa osinkotuottojen lisäyksenä rahoitustuotoissa. Yhtiön säilyessä edelleen kaupungin tytäryhtiönä se yhdistellään konsernilaskennassa kaupungin konsernin tuloslaskelmaan ja taseeseen.

4.3 Paavolakiinteistöt Oy

Paavolakiinteistöt Oy yhtiön kirjanpitoarvo Lahden kaupungin taseessa on 4,6 miljoonaa euroa. Osakekanta myymällä voitaisiin saavuttaa noin 3 miljoonaa euron kertaluonteinen myyntivoitto. Yhtiö ei ole maksanut osinkoa. Konserni- ja tilajaos on jo aiemmin hyväksynyt omistajastrategisen linjauksen, jolla annettiin yhtiölle lupa myydä kiinteistö. Kohteen

kiinnostavuuteen vaikuttaa tilojen vuokrausaste. Kiinteistö on tällä hetkellä osittain vuokrattu ja sen vuokraustoiminnan kehittämistä edelleen jatketaan kohteen myytävyyden parantamiseksi. Kiinteistöllä ei arvioida olevan käyttöä Lahti –konsernin toiminnoissa. Yhtiöllä on kaupungin myöntämä vieraan pääoman ehtoinen rahoitus, 3,2 miljoonaa euroa. Kiinteistökaupan toteutuessa yhtiö maksaa lainan pois.

Valtuuston tekemä omistajapoliittinen linjaus mahdollistaa myös yhtiön osakekannan myynnin. Linjaus mahdollistaa tarkoituksenmukaisimman tavan toteuttaa myyntijärjestely, joko kiinteistön myynnin tai koko Paavolakiinteistöt Oy:n osakekannan myynnin.

4.4 Lahden Pysäköinti Oy

Lahden Pysäköinti Oy kirjanpitoarvo Lahden kaupungin taseessa on 5,1 miljoonaa euroa. Lahti omistaa yhtiön osakekannan kokonaan. Yhtiöstä on aiemmin vuonna 2021 teetetty arvonmääritys, jonka mukaan yhtiön osakkeiden käyvän arvon arvioidaan olevan noin 1,3–4,2 miljoonaa euroa (Luvuissa ei ole Rantakartanon pysäköintilaitosta). Osakekannan myyntihinta on alhainen suhteessa tasearvoon. Lisäksi kysynnän arvioidaan olevan koko osakekantaan kohtaan vähäistä.

Lahden Pysäköinti Oy:n liiketoiminta voidaan jakaa kahteen erilliseen liiketoiminta-alueeseen: Pysäköinnin operoinnin liiketoimintaan ja kiinteistöliiketoimintaan. Pysäköinnin operoinnissa on paljon kilpailua ja runsaasti toimijoita. Operoijat maksavat usein liikevaihtosidonnaista vuokraa pysäköintikiinteistöistä, joissa toimivat. Vain poikkeustapauksissa operoijat omistavat pysäköintikiinteistöt. Operaattorit eivät ole erityisen kiinnostuneita ostamaan pysäköintikiinteistöjä, koska ne eivät tuota

omistajilleen tuloja, vaan lähinnä mahdollistavat operoinnista saatavat tulot.

Kaupunki on aiemmin käynyt markkinavuoropuhelua Lahden Pysäköinti Oy:n myymiseksi. Vuoropuhelussa ilmeni, että kaupan toteutuminen edellyttää ratkaisua, jossa pysäköintikiinteistöt jäävät kaupungille ja samoin ostaja olisi jättänyt kadunvarsipysäköintiin liittyvät hinnoitteluriskin kaupungille. Kadunvarsipysäköinnin hinta määrittelee paljon pysäköintilaitosten käyttöasteesta. Kiinnostus pysäköinnin operointitoiminnan ostoon saattaa olla kohtalainen. Liiketoimintakaupasta saatava hinta on melko alhainen jättäen yhtiölle ja omistajalle kiinteistöihin liittyvän omistajariskin. Toimialalle tyypillisesti operaattori maksaisi oletettavasti liikevaihtosidonnaista vuokraa kiinteistöistä.

Lahden Pysäköinti Oy:llä on ollut strateginen rooli kehittää pysäköintimahdollisuuksia Lahden kaupungissa ylläpitämällä ja rakennuttamalla pysäköintipaikkoja ja -laitoksia. Tätä tehtävää sen tulee jatkaa, mutta samalla tulee turvata riittävä tuloutus kaupungille. Elinkeinopoliittiset ratkaisut eivät saa nousta tuloutuksen esteeksi. Yhtiötä on kehitettävä siihen suuntaan, että sen osingonmaksukyky nousee 100 000 tasolle vuosittain pitkällä aikavälillä.

4.5 Muut kiinteistöomistukset

Lahden kaupunki omistaa Koy Nastonharjun Liiketalon osakekannasta 75,6 %. Yhtiö omistaa liiketilan Nastolan Rakokivessä. Yhtiön toinen omistaja on yksityishenkilö. Kiinteistöllä tai rakennuksella ei arvioida olevan kysyntää markkinoilla. Mahdollista on tarjota kaupungin omistusosuutta nykyiselle yhtiökumppanille. Yhtiön tasearvo Lahden kaupungin kirjanpidossa on 0,1

miljoonaa euroa. Myyntihinta ei tule ylittämään tasearvoa, joten mahdollisesta kaupasta ei synny myyntivoittoa.

Lahden kaupunki omistaa Nastolan Virastotalokiinteistö Oy:n osakekannasta 100 %. Yhtiö omistaa toimitilakiinteistön (kiinteistötunnus 532-406-0092-0000-U), jossa tontin pinta-ala 0,1717 ha. Tontilla sijaitsee rakennus (rakennusvuosi 1989) tilavuudeltaan 5.900 m³ ja kerrosala 1.550 m². Rakennus on tyhjillään. Yhtiön hallitus on esittänyt varsinaiselle yhtiökokoukselle 2024 yhtiökokoukselle rakennuksen purkua ja yhtiön asettamista selvitystilaan. Kiinteistöllä tai rakennuksella ei arvioida olevan kysyntää markkinoilla. Yhtiön tasearvo Lahden kaupungin kirjanpidossa on 0,2 miljoonaa euroa.

Omistajapoliittinen linjaus mahdollistaa pienten kiinteistöyhtiöiden omistuksesta luopumisen tai toiminnan lakkauttamisen selvitystilan kautta. Yhtiöiden toiminnan lakkauttamisesta tai omistajuudesta luopumisesta ei ole odotettavissa merkittäviä tuottoja tai kuluvähennyksiä kaupungin omassa tuloslaskelmassa.

4.6 Muu kiinteistöomistukset, joita ei ole tässä päätösesityksessä

Lahden Talot- konserni koostuu emoyhtiöstä ja kahdesta tytäryhtiötä. Lahden Talot- konsernin vapaarahoitteiset asunnot ovat emoyhtiössä, Lahden asunnot Oy omistaa Ara- rahoitteisia kiinteistöjä sekä opiskelija-asunnot. Lahden Palveluasunnot Oy on keskittynyt palveluasumisen ja muille erityisryhmille tarkoitettuihin kiinteistöihin. Valtuuston työpajassa 5.12.2023 tarkasteltiin Lahden Talot- konserni vapaarahoitteisista kiinteistöistä luopumista ja se sai jonkin verran kannatusta. Lähemmässä tarkastelussa esiin nousivat vapaarahoitteisten asuntojen merkittävä rooli

Lahden Talot- konsernissa ja toimivan kokonaisuuden synergiaedut. Nyt valmistelussa ei nähty kuitenkaan tarkoituksenmukaisena valmistella vapaarahoitteisen kiinteistökannan erottamista konsernista. Tarkastelua jatketaan myöhemmin, jos se nähdään tarkoituksenmukaisena ja kannattavana toimenpiteenä.

Koy Hansaparkki omistetaan yhdessä kahden muun omistajan kanssa. Hansaparkkiin ei liity sen kaltaisia tuotto-odotuksia, että voidaan kenenkään olevan kiinnostunut siitä edes tasearvolla. Koy Hansaparkki on läpikäynyt merkittävän peruskorjauksen ja sen arvo on erittäin korkea sen tuottoihin nähden. Omistajariskiä pienentääkseen kaupunki voi harkita kiinteistön myyntiä tappiolla, mutta se ei ole suositeltavaa.

Lahden Rudolf Steiner-koulun talo Oy:ssä toimii Lahden Steiner- koulu. Koulun tukiyhdistys ylläpitää koulua ja vastaan sen kustannuksista. Yhdistyksellä ei viimeisimpien tiedustelujen mukaan ole mahdollisuuksia ostaa koulua eikä koulu tuota riittävästi sen arvoon verrattuna, että kukaan ulkopuolinen olisi siitä kiinnostunut. Omistajariskiä pienentääkseen kaupunki voi harkita koulun myyntiä tappiolla, mutta se ei ole suositeltavaa.

Lahden Terveystalo Oy on asetettu selvitystilaan ja yhtiö purkautuu sekä kiinteistö palautuu suoraan kaupungin omistukseen purkautumisen jälkeen.

Koy Siltavouti sijaitsee Hämeenkadun ja Vesijärvenkadun kulmassa ja se koostuu Siltapuiston pysäköintilaitoksesta, toimistotiloista sekä Lahden Talot Oy:n omistamista kymmenestä asunnosta. Kokonaisuutena Koy Siltavouti sisältää käyttötarkoitukseltaan hyvin erilaisia ja eri ikäisiä tiloja. Kaupungin pitkänaikavälin pysäköinnin ratkaisut vaikuttavat olennaisesti

Koy Siltavoutin asemaan ja siitä luopuminen ei ole tarkoituksenmukaista ennen kuin pysäköinnin pitkän aikavälin ratkaisut on päätetty. Koy Siltavoutin markkina-arvon arvioidaan olevan kokonaisuutena pienempi kuin osuuksiensa summan, joten sen omistuksellista tarkoituksenmukaisuutta tarkastellaan myöhemmin.

Lahti- konsernin osakkuusyhtiöt ovat yhtiöitä, joiden äänivallasta konsernin emoyritys omistaa 20-50% suoraan tai välillisesti. Näin ollen osakkuusyhtiöt, jotka on lueteltu kaupungin talousarviossa eivät kaikki ole suoraan kaupungin omistuksessa, vaan osa osakkuusyhtiöistä on kaupungin omistaman tytäryhtiön omistuksessa.

Osakkuusyhtiöistä vain Riihelän Huolto Oy ja Koy Villähteen liikekeskus ovat suoraan kaupungin omistuksessa. Muut osakkuusyhtiöt ovat tytäryhtiöiden omistuksessa. Näiden osalta tytäryhtiöt ja niiden hallitukset vastaavat osakkuusyhtiöiden omistamisen tarkoituksenmukaisuudesta ja tarpeellisuudesta.

Riihelän Huolto Oy on vuonna 1978 perustettu aluehuoltoyhtiö, joka toimii Riihelän kaupunginosassa. Riihelän alueen rakentaminen oli laaja hanke kisakylästä messualueeksi vuonna 1978. Riihelän Huolto Oy:n osakkaita ovat pääsääntöisesti alueen asunto-osakeyhtiöt, kiinteistöt ja Lahden kaupunki. Aluehuoltoyhtiön toimintaideana on tuottaa alueen huoltopalvelut osakkailleen kustannustehokkaasti, joten yhtiöön ei liity tuotto-odotuksia eikä sillä näin ole myöskään juurikaan markkina-arvoa.

Koy Villähteen liikekeskus on kuntaliitoksen mukana tullut osakkuusyhtiö, jonka omistamisen tarkoituksenmukaisuutta on syytä tarkastella. Koy

Kaupunginhallitus

Päätöspäivämäärä 08.04.2024 § 134

Villähteen liikekeskuksen tasearvo kaupungin taseessa on n.109 000 euroa. Markkina-arvon arvioidaan olevan tätä alhaisempi.

5 Lopuksi

Vuoden 2024 talousarvion yhteydessä valtuuston päättämä talouden tasapaino-ohjelma on kokonaisuus, joka sisältää omaisuuden tuoton pysyvän kasvun lisäksi useita muita toimenpiteitä. Nämä muut toimenpiteet kohdistuvat palvelualueiden menojen kasvun hidastamiseen, toimintatulojen kasvattamiseen, työttömyydestä aiheutuvien menojen alentamiseen sekä verotulojen kasvuun strategian mukaisten elinvoimatoimenpiteiden toteutuessa.

Mikäli omaisuuden tuoton kasvattamista ei edistetä tämän päätöksen mukaisesti, talouden tasapaino-ohjelman kokonaisuus sekä koko talousarvio taloussuunnitelmakaudelle on tarpeen valmistella uudelleen. Tämä johtaa erikseen valmisteltaviin peruspalveluiden leikkauksiin, palvelutason alentamiseen, investointien jäädyttämiseen sekä veronkorotustarkasteluun.

Muutoksenhaku: Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet: Kh: kv, kv: ote Lahti Energia Oy

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Valmistelijalle

Kaupunginhallitus

Päätöspäivämäärä 08.04.2024 § 134