

KOKO Lahti Oy Selvitystila – VÄLIRAPORTTI 7.1.2025

1. Yhteystiedot

1.1. Yhtiö

Yhtiön toiminimi	KOKO Lahti Oy (jäljempänä ”Yhtiö” tai ”KOKO Lahti”)
Y-tunnus	1538807-9
Kotipaikka	Lahti
Postiosoite	Ankkurikatu 7, 15140 Lahti
Yrityksen tila	Selvitystilassa 8.5.2024 alkaen

1.2. Selvitysmies

Yhtiö päätettiin asettaa selvitystilaan 8.5.2024. Selvitysmieheksi valittiin Lahden kaupungin omistajaohjauksen asiantuntija Sanna Haarala, jonka yhteystiedot ovat puhelin +358 44 4826 426 ja sähköposti sanna.haarala@lahti.fi.

2. Selvitystila

2.1 Selvitystilan alkaminen

Yhtiö päätettiin asettaa selvitystilaan 8.5.2024. Selvitysmieheksi valittiin omistajaohjauksen asiantuntija Sanna Haarala (Lahden kaupunki). Yhtiön selvitystila ja selvitysmies on rekisteröity kaupparekisteriin.

2.2 Julkinen haaste velkojille

Selvitysmies on hakenut julkisen haasteen Yhtiön velkojille. Julkisen haasteen määräpäivä on 27.11.2024. Selvitysmies on toimittanut tiedon julkisesta haasteesta sekä julkisesta haasteesta annetun lain 3 §:ssä tarkoitetusta luettelosta siinä mainituille tahoille 24.9.2024.

2.3 Velkojen maksaminen ja omaisuuden jakaminen

Yhtiön velkojille haetun julkisen haasteen määräpäivän jälkeen selvitysmiehen tulee, sitten kun kaikki tiedossa olevat velat on maksettu, jakaa Yhtiön omaisuus. Jos velka on riittävä, erääntymätön tai sitä ei muusta syystä voida maksaa, tarpeelliset varat on pantava erilleen ja jäännös jaettava. Jos Yhtiön varat eivät riitä sen velkojen maksamiseen, selvitysmiehen on haettava Yhtiön asettamista konkurssiin.

2.4 Yhtiön toiminnan jatkaminen

Mikäli Yhtiön ainoa osakkeenomistaja, Lahden kaupunki, haluaa jatkaa Yhtiön toimintaa purkamatta Yhtiötä selvitysmenettelyn kautta, voi Yhtiön omistaja päättää ennen Yhtiön omaisuuden jakamista selvitystilän lopettamisesta ja toiminnan jatkamisesta osakeyhtiölain 20 luvun 19 §:n mukaisesti. Tällöin selvitysmies laatii toiminnastaan selvitystilän aikana lopputilityksen.

3. Yhtiön varat ja velat

Seuraavassa on esitetty Yhtiön varat ja velat perustuen Yhtiön kirjanpidon tilanteeseen 31.10.2024. Yhtiön velkojille haetun julkisen haasteen määräpäivä oli 27.11.2024, jonka jälkeen Patentti- ja rekisterihallitus on toimittanut selvitysmiehelle tiedon sille ilmoitetuista velkojien saatavista Yhtiöltä. Patentti- ja rekisterihallitukselle ei ole toimitettu ilmoituksia sellaisista velkojien saatavista Yhtiöltä, jotka eivät ole entuudestaan olleet selvitysmiehen tiedossa.

3.1 Yhtiön varat

- Pankkitili, Danske Bank 192,31 euroa
- Konsernitili, Osuuspankki 553 173,28 euroa
- Konsernitili, Nordea 8 714,79 euroa
- Myyntisaamiset 12 153,23
- Arvonlisäverosaamiset 775,09 euroa

Varat yhteensä 575 008,70 euroa

3.2 Yhtiön velat

- Lahden kaupunki, pääomalaina 1 105 000,00 euroa
- Ostovelat 2 280 733,37 euroa
 - o Lahden kaupunki, tilakeskus 1 732 546,30 euroa
 - o Spatium Toimitilat 486 849,71 euroa
 - o Spatium Toimitilat, 59 863,17 €
 - o Rantalainen Lahti Oy 1 504,79 €
 - o Lahden LVI-tarvike Oy -30,59 €
- Siirtovelat konserniyrityksille 103 720,84 euroa
 - o pääomainojen korkovelat ajalta 2021-2022
- Muut velat 1 360,00 €
 - o ennakonpidätysvelka 680 € + verotili 680,00 €
- Siirtovelat 1 320,00 euroa
 - o Palkkakulut

Velat yhteensä 3 492 134,21 euroa

4. Ehdotetut toimenpiteet liittyen yhtiön velkoihin

Kuten edellä kohdissa 3.1 ja 3.2 esitetystä käy ilmi, Yhtiön velat ylittävät Yhtiön varat. Pääosa Yhtiön veloista koostuu veloista Lahden kaupungille sekä Lahden kaupungin tytäryhtiö Spatium Toimitilat Oy:lle.

Jotta Yhtiö voidaan purkaa selvitystilamenettelyn kautta, Yhtiön varojen tulee riittää sen velkojen maksamiseen. Mikäli todetaan, että Yhtiön varat eivät riitä sen velkojen maksamiseen, selvitysmiehen on haettava Yhtiön asettamista konkurssiin. Jotta Yhtiön varoilla saadaan katettua Yhtiön velat, selvitysmies esittää jäljempänä kohdissa 4.1 – 4.3 näkökohtia KOKO Lahti Oy:n velkojen järjestelemiseksi.

Yhtiön konkurssitilanteessa Yhtiölle asetettaisiin pesänhoitaja, jonka tehtävänä on samalla tavalla kuin selvitystilassakin laatia luettelo Yhtiön omaisuudesta ja veloista. Pesänhoitaja myös selvittää Yhtiön hallinnon laillisuutta ja mahdollisia takaisinsaantiperusteita Yhtiön konkurssipesään. Näistä toimista tulee lisäkustannuksia Yhtiölle, joista käytännössä vastaavat Yhtiön omistaja ja velkojat. Koska Yhtiön omistaa kaupunki ja kaupunki on suurin velkoja, vaikuttaisi kokonaisedun kannalta kustannustehokkaimmalta purkaa Yhtiö selvitysmenettelyn kautta.

4.1 Yhtiön velat Lahden kaupungille

Lahden kaupungille olevien velkojen osalta, Lahden kaupungin tulee joko antaa sillä KOKO Lahdelta olevat saatavat lähes kokonaisuudessaan anteeksi tai hyväksyä se, että Yhtiö ei niitä kokonaisuudessaan voi kaupungille suorittaa nykyisillä tiedoilla ja resursseilla. Selvitysmies voi valmistella velkojen anteeksiantoa eli akordia koskevat päätösehdotukset Lahden kaupunginhallitukselle, mikäli näin halutaan tehdä. Akordi koskisi Lahden kaupungin KOKO Lahdelle antamia pääomalainoja 1 105 000 euroa ja pääomalainan korkoja 103 720,84 euroa kokonaisuudessaan ja vuokravelkoja 1 732 546,30 euroa merkittävilta osin. Vuokravelkoja koskeva akordi aiheuttaa Yhtiölle arvonlisäveron palautusvelvoitteen. Arvonlisäveron maksuvelvoite huomioiden Yhtiön kassavarat mahdollistavat vuokravelkojen lyhentämisen arviolta noin 50 000 eurolla.

4.2. Yhtiön velat Spatium Toimitilat Oy:lle

Spatium Toimitilat Oy:llä on yhteensä 546 712,87 euron saatavat KOKO Lahdelta. Spatium Toimitilat Oy:n tulee joko antaa sillä KOKO Lahdelta olevat saatavat merkittävilta osin anteeksi tai hyväksyä se, että Yhtiö ei niitä voi velkojalle suorittaa nykyisillä tiedoilla ja resursseilla. Selvitysmies esittää, että mikäli Lahden kaupunki päättää antaa saatavansa kokonaisuudessaan anteeksi, myös Spatium Toimitilat luopuu akordilla myyntisaamisistaan KOKO Lahdelle. Vuokravelkoja koskeva akordi aiheuttaa Yhtiölle arvonlisäveron palautusvelvoitteen. Arvonlisäveron maksuvelvoite huomioiden Yhtiön kassavarat mahdollistavat vuokravelkojen lyhentämisen arviolta noin 50 000 eurolla.

4.3. Yhtiön velvoitteet Verohallinnolle

Verohallinto on ilmoittanut velkojen julkisen haasteen yhteydessä arvion arvonlisäverosaatavasta, 76 680,00 euroa. Samalla on todettu, että selvitysmiehen on oltava yhteydessä Verohallintoon viimeistään kaksi viikkoa ennen lopputilityspäivää saadakseen luvan yhtiön purkamiseen.

Selvitysmies toteaa, että Yhtiön arvonlisäveroilmoitukset on tehty ajantasaisesti kuukausittain. Kirjanpidon 31.10.2024 mukaan yhtiöllä on ALV-saamista 775,09 euroa. Yhtiöllä ei ole liiketoimintaa eikä liikevaihtoa arvioida syntyvän selvitystilan aikana. Selvitystilan lopetusvaiheeseen liittyvät

hallinnon kulut (kirjanpito, tilinpäätös, veroilmoituksen laatiminen, tilintarkastus) muodostavat jonkin verran kuluja. Kohdissa 4.1. ja 4.2. esitetyt mahdolliset toimenpiteet Yhtiön ostovelkojen anteeksiantamiseksi aiheuttavat Yhtiölle arvonnäköveron palautusveloitteen, arviolta noin 430 000 euroa.

5. Tytäryhtiö Lahti Events Oy:n selvitystilan eteneminen ja ehdotetut toimenpiteet

KOKO Lahti Oy:n tytäryhtiön Lahti Events Oy on asetettu selvitystilaan 27.02.2023. Selvitysmiehenä toimii asianajaja Tomi Merenheimo. Lahden Kaupunki päätti antaa anteeksi Lahti Events Oy:n velat per 30.11.2023 yhteensä 7 043 985,02 euroa ja että Lahti Events Oy tulee purkaa viivytyksettä. Velkojen anteeksiantoa koskevasta päätöksestä on jätetty oikaisuvaatimus ja kunnallisvalitus Hämeenlinnan Hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on ottanut asian käsittelyyn huhtikuussa 2024. Käsittelyaika on keskimäärin noin 10-12 kuukautta. Päätöstä asiasta odotetaan kevään 2025 aikana.

Lahti Events Oy:n selvitystilan toimet on tehty. Lisäksi Lahti Events Oy:n selvitysmies on teettänyt Lahti Events Oy:ssä erityistarkastuksen, jossa tarkastettiin hallinto ja tapahtumat ajalta ennen selvitystilaan asettamista. Selvitystilan loppuun saattaminen ja yhtiön purkaminen odottaa hallinto-oikeuden ratkaisua kunnallisvalitukseen. Hallinto-oikeuden ratkaisun mahdollistaessa velkojen anteeksiannon, Lahti Events Oy:n selvitystila voidaan päättää ja yhtiö purkautuu. Jos Lahti Events Oy:n purkamiselle selvitysmenettelyn kautta ei ole edellytyksiä, selvitysmies hakee Lahti Events Oy:n asettamista konkurssiin.

Vaikuttaisi, että olisi KOKO Lahti Oy:n ja kaupungin edun mukaista odottaa tytäryhtiö Lahti Events Oy:n purkaminen selvitysmenettelyn kautta. KOKO Lahti Oy:n selvitystilan jatkaminen ei merkittävästi lisää velkojen vahinkoa, koska yhtiöllä on vain vähäistä selvitystilan hallintoon liittyvää toimintaa, kuten kirjanpito ja selvitysmiehen työ ja niihin liittyvät kulut.

Mikäli Yhtiön varat eivät riitä Yhtiön velkojen maksamiseen, on selvitysmies osakeyhtiölain 20 luvun 7 §:n 2 momentin mukaisesti velvollinen hakemaan Yhtiön asettamista konkurssiin, elleivät jäljellä olevat velkojat nimenomaisesti suostu siihen, että toiminta jatkuu nettovelkatilanteesta huolimatta. Selvitystilan jatkaminen edellyttää sitä, että olemassa olevat velkojat suostuvat siihen, että toiminta jatkuu nettovelkatilanteesta huolimatta.

6. Selvitysmenettelyn eteneminen

Selvitysmies toteaa, että jotta Yhtiön selvitystilamenettelyä voidaan jatkaa osakeyhtiölain 20 luvun mukaisesti ja Yhtiö lopulta purkaa, tulee varmistua siitä, että Yhtiön varat riittävät velkojen maksamiseen. Käytännössä tämä edellyttää väliraportin kohdassa 4 kuvattujen toimenpiteiden toteuttamista. Mikäli Yhtiön varat eivät riitä Yhtiön velkojen maksamiseen, on selvitysmies osakeyhtiölain 20 luvun 7 §:n 2 momentin mukaisesti velvollinen hakemaan Yhtiön asettamista konkurssiin, elleivät jäljellä olevat velkojat nimenomaisesti suostu siihen, että toiminta jatkuu nettovelkatilanteesta huolimatta. Tällaisessa tilanteessa on huomioitava se, että Yhtiöllä ei ole nykytilanteessa kykyä suoriutua lisäveloista, joten niitä ei Yhtiö saa jatkossa ottaa ilman varmuutta siitä, että Yhtiö kykenee lisäveloista suoriutumaan.

Kun Yhtiön kaikki tiedossa olevat velat on maksettu, tulee selvitysmiehen osakeyhtiölain 20 luvun 15 §:n 1 momentin mukaisesti jakaa Yhtiön omaisuus. Jaossa tulee kuitenkin huomioida, että mikäli jokin

Yhtiön veloista on riittävä, erääntymätön tai sitä ei muusta syystä voida maksaa ennen jakoa, on tarpeelliset varat tällöin pantava erilleen ja ainoastaan jäännös jaettava. Suoritettuaan tehtävänsä selvitysmiehen tulee laatia lopputilitys. Lopputilitys sisältää selvitysmiehen kertomuksen selvitysmenettelystä ja selostuksen Yhtiön omaisuuden jaosta. Yhtiö katsotaan puretuksi, kun selvitysmies on esittänyt lopputilityksen yhtiökokouksessa.

Mikäli Yhtiön omistaja katsoo, että Yhtiötä ei haluta purkaa, voi Yhtiön omistaja päättää ennen Yhtiön omaisuuden jakamista toiminnan jatkamisesta. Edellytyksenä on, että Yhtiön mahdollisesti jäljellä olevat velkojat eivät hae Yhtiötä konkurssiin maksamattomien velkojen osalta. Tällöin omistaja valitsee Yhtiölle uuden hallituksen ja selvitysmiehen tehtävä päättyy. Selvitysmies laatii tällöin toimistaan selvitystilana lopputilityksen. Selvitysmies toteaa, että selvitystilamenettelyn aikana toteutetut toimenpiteet on tehty yhteistyössä Lahden kaupungin johdon kanssa.

Tämän väliraportin tarkoituksena on kuvata Lahden kaupungin johdolle Yhtiön selvitystilamenettelyn etenemistä sekä mahdollisia vaihtoehtoja selvitysmenettelyn jatkoon kannalta. Väliraportissa esitetyt mahdolliset tulevat toimenpiteet, siltä osin kuin niitä päädytään toteuttamaan, tullaan myös tekemään yhteistyössä Lahden kaupungin johdon kanssa.

Lahdessa 7. tammikuuta 2025

Sanna Haarala

Selvitysmies

KOKO Lahti Oy

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 5 pages before this page

Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 5 sider før denne side

Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende