

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 31.03.2025

Lisäselvitys liittyen Lahden Talot -konsernin vapaarahoitteiseen kiinteistökantaan

1904/00.01.01.03/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

omistajaohjauksen johtaja Veli-Pekka Ignatius, p. 044 716 1895

Päätös

Esittelijä

kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus toteaa, että kaupunki on tehnyt riittävät selvitykset ja merkitsee ne tiedokseen.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 17.03.2025

§ 20

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

omistajaohjauksen johtaja Ignatius Veli-Pekka

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto toteaa ja ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunki on tehnyt tarvittavat selvitykset ja näiden pohjalta antaa Lahden Talot Oy:lle omistajapoliittisena ohjeena etsiä aktiivisesti keinoja osinkotason nostamiseksi voimassa olevaa omistajastrategiaa toteuttamalla.

Samalla konserni- tilajaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto merkitsee asian tiedoksi.”

## Perusteluosa

Valtuutettu Tuomas Sorsa ja 22 muuta valtuutettua 15.4.2024:

### **”Lahden kaupungin yleinen taloustilanne**

Lahden kaupungin taloustilanne on erittäin haastava. Lahden kaupunginhallituksen nimeämä työryhmä aloittaa talouden tasapainotukseen liittyvän työskentelyn nopeutetulla aikataululla ja tämä tulee tarkoittamaan merkittäviä toimenpiteitä lahtelaisten kannalta. Investointien sekä palveluiden leikkaukset sekä veronkorotukset ovat varmasti työryhmän agendalla.

Lahden Talot Oy on yksi Lahden 100 % omistuksessa olevista konserniyhtiöistä. Lahden Talot Oy omistaa itse kaksi tytäryhtiötä (Lahden Asunnot Oy sekä Lahden Palveluasunnot Oy). Lahden Talot toimivat kilpailuilla markkinoilla. Lahden Talot-konsernin kokonaisliikevaihto oli vuonna 2023 n. 57 miljoonaa euroa ja käyttökatetta konserni teki noin 22 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma oli noin 420 miljoonaa euroa. Lahden Talot -konserni on tulouttanut osinkoja Lahden kaupungille 0,5 milj. euroa vuodessa ja taso on pysynyt samana useamman vuoden ajan. Lahden Talot -konsernin yritysarvoksi on arvioitu yli 600 miljoonaa euroa.

### **Lahden kaupunki käynnistää Lahden Talot -konsernin strategisen tarkastelun sekä myyntiprosessin selvityksen osana Lahden kaupungin talouden tasapainottamista**

Osana Lahden kaupungin talouden tasapainotustavoitteita on syytä tarkastella kaikki mahdolliset keinot. Lahden Talot -konsernin myynti rajattiin poliittisella

päätöksellä tarkastelun ulkopuolelle ja nykyisessä toimintaympäristössä tämä päätös pitää tarkastella uudelleen. Näin ollen Lahden Talot -konsernin rooli ja mahdollinen myynti kaupungin talouden vahvistamiseksi tulee perata läpi. Myynnin selvittäminen on verrattain vaativat prosessi ja se tuleeikin käynnistää välittömästi. Konsernin myynti tulee kokonaisuudessaan vaatimaan mm. lainojen uudelleen järjestelyn, jonka myötä Ara-rajoitteista päästään irtautumaan. Selvitystyön monimutkaisuuden takia tämä selvitystyö tulee käynnistää välittömästi.

### **Arvioitu potentiaali (tarkentuu tarkastelun edetessä)**

Lahden Talot -konsernin myyntiin sisältyy merkittäviä potentiaaleja Lahden kaupungin talouden näkökulmasta; joskin myyntiprosessiin liittyy useita epävarmuuksia ja selvitystä vaativia yksityiskohtia. Konsernin velaton arvo tarkentuu myyntiprosessin selvityksen aikana. Lahden kaupunginvaltuuston hyväksymän sijoitussuunnitelman mukaan 2,4 %:n reaalitytuotolla (ts. inflaatiokorjattu tuotto), sekä myyntitulot täysin sijoitettuna tämä tulee kuitenkin tarkoittamaan nykyistä osinkotasoa merkittävästi korkeampaa tuottoa Lahden kaupungille (arvio 8–10 milj. € vuodessa, tarkentuu selvityksen aikana). Verrattuna nykyiseen osinkotasoon tasoa voidaan pitää merkittävästi suurempana (0,5 milj. €) ja selvittämisen arvoisena. Tämän lisäksi velkoja poistuu suoraan Lahti-konsernin taseesta merkittävästi (arvio 240–270 milj. €, tarkentuu selvityksen aikana), joka parantaa Lahden kaupungin suhteellista velkaantuneisuutta huomattavasti (kuntalaki 129§).”

Loppuvuodesta 2023 Lahden kaupungin yhtiöomaisuuden tarkasteluun kilpailutettiin asiantuntijapalveluja tuottava kumppani. Kilpailutuksen perusteella KPMG Oy Ab:n valittiin palveluntuottajaksi Lahti-konsernissa tehtävien mahdollisten muiden kuin Lahti Energia Oy:tä koskevien yritysjärjestelyjen tueksi (10.01.2024, 1/2024). Lahden kaupungin omistajaohjauspalvelut antoi KPMG Oy Ab:lle huhtikuussa 2024 toimeksiannon laatia Lahden Talot -konsernin käyvän arvon

analyysi ja myytävyyteen liittyvä selvitys. Selvityksessä tarkasteltiin Lahden talot - konsernia koskevia Ara -rajoitteita ja mahdollisuuksia ja keinoja irtaantua rajoitteista. Selvitys on esitetty tämän dokumentin liitteenä.

Tämän lisäksi Lahden Talot Oy on tarkastellut vapaarahoitteisten kohteiden myytävyyttä ja markkina-arvoa omassa selvityksessään. Lahden Talot Oy:n selvitys vapaarahoitteisesta kannasta tämän dokumentin liitteenä.

Lahden Talot Oy:n omistajastrategiassa tahtotilaksi määritettiin, että yhtiön toiminnan tulee olla yhteiskunnallisesti vastuullista ja tukea kaupunkistrategian asumiseen liittyvien tavoitteiden toteutumista. Yhtiön tulee tarjota kohtuuhintaista asumista ja huomioida omalta osaltaan rooli segregaaation ehkäisyssä. Lisäksi yhtiön liiketoiminnan tulee mahdollistaa vuosittainen tasaisesti kehittyvä osingonmaksu.

Talousarviossa 2024 valtuusto antoi Lahden Talot Oy:lle seuraavat yhtiökohtaiset tavoitteet:

- Turvallinen, kohtuuhintainen ja energiatehokas vuokra-asuminen.
- Oman pääoman tuotto vähintään 10 %.
- Osallistuminen MAL-sopimuksen toteuttamiseen.

Lahden Talot -konsernin omistamista asunnoista n. 8 % on vapaarahoitteisia ja loput 92 % ARA-kohteita. ARA-kohteet ovat valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja, joita koskevat laissa säädetyt käyttö- ja luovutusrajoitukset. ARA-kohteita koskevat rajoitteet rajaavat merkittävästi omistajan tai yhtiön mahdollisuutta myydä ARA-rajoitteiden piirissä olevia kohteita ja alentavat myynnistä saatavaa potentiaalista kauppahintaa. Rajoitteet rajoittavat myös omistajalle maksettavaa osinkotasoa. ARA-kohteet voidaan luovuttaa ainoastaan muille ARA:n nimeämille yleishyödyllisille yhtiöille ja kohteiden korkein sallittu luovutushinta on ARAn määrittelemä luovutuskorvaus. Käytännössä siis potentiaalisten ostajien määrä on hyvin rajattu.

Konsernin vapaarahoitteiset kohteet ovat emoyhtiö Lahden Talot Oy:n omistuksessa. Markkinaehtoinen hinnanmäärittely on mahdollista vain näissä vapaarahoitteisissa kohteissa. Liitteenä olevassa KPMG Oy Ab:n laatimassa selvityksessä todetaan, että vapaarahoitteisen kiinteistöomaisuuden myynnillä voidaan saavuttaa arvioin mukaan 32–43 miljoonan euron myyntitulo.

Vapaarahoitteisen kiinteistökannan tasearvot ovat ajantasaiset eivätkä merkittäväksi eroa kiinteistöjen markkina-arvosta. Näin ollen osingonmaksun mahdollistavia myyntivoittoja on hyvin rajallisesti saatavissa. Osinkoja on mahdollista maksaa myyntivoitoista. Koko vapaarahoitteisen kiinteistökannan myynnillä arvioidaan saavutettavan n. kolmen miljoonan euron myyntivoitto.

Vapaarahoitteisen kiinteistökannan irrottaminen Lahden Talot- konsernista saattaa vaikuttaa muuhun liiketoimintaan. Merkittävin negatiivinen vaikutus on joustavuuden vähentyminen, kun säätelystä vapaasta kiinteistökannasta luovuttaisiin. Lisäksi omistajastrategiassa mainittuun kaupunkistrategian asumiseen liittyvien tavoitteiden tukemiseen sekä yhtiön kykyyn ehkäistä segregatiota myynnillä saattaa olla negatiivisia vaikutuksia. Myyntivoittona saatavat lisäosingot ovat kertaluonteisia, kun tuloksesta maksettavat osingot ovat kestävämpiä. Myyntivoitoista maksettavat kertaosingot eivät ratkaise edes osittain kaupungin heikkoa taloustilannetta.

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

## Toimenpiteet

Ote: Lahden Talot Oy