

Kaupunginhallitus

Päätöspäivämäärä 26.05.2025 § 177

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 26.05.2025

§ 177

Kaupungin edustajan nimeäminen Spatium Toimitilat Oy:n ylimääräiseen yhtiökokoukseen ja toimiohjeiden antaminen yhtiökokousedustajalle sekä päätös merkitä yhtiön osakkeita

2025/00.00.01.10/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

omistajaohjauksen johtaja Veli-Pekka Ignatius p. 044 716 1895

omistajaohjauksen asiantuntija Sanna Haarala p. 044 4826 426

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla kaupunginhallitus tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1) nimetä omistajaohjauksen johtajan Veli-Pekka Ignatiuksen edustamaan Lahden kaupunkia Spatium Toimitilat Oy:n ylimääräisessä yhtiökokouksessa, joka pidetään tiistaina 3.6.2025 klo 12 os. Satamakatu 2, Lahti,

2) antaa yhtiökokousedustajalle toimiohjeeksi hyväksyä yhtiökokouksen esityslistalla ovat asiat esitetyn mukaisesti,

3) antaa yhtiökokousedustajalle muut tarpeelliseksi katsomansa toimiohjeet.

Samalla kaupunginhallitus päättää merkitä Spatium Toimitilat Oy:n järjestämässä osakeannissa yhtiön osakkeita 339 kpl merkintähintaan 20 653,57 euroa osakkeelta, yhteensä 7 001 560,23 euroa, ja maksaa osakkeet luovuttamalla Spatium Toimitilat Oy:lle apporttina omistamansa Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuiston osakkeet, 29 566 osaketta. Merkintähinnan maksu tapahtuu osakkeiden merkintäpäivänä.

Kaupunginhallitus valtuuttaa omistajaohjauksen johtajan Veli-Pekka Ignatiuksen allekirjoittamaan osakemerkintälistan ja apporttiomaisuuden luovutuskirjan.

Vielä kaupunginhallitus tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Yhtiökokouskutsu on tämän esityslistan liitteenä.

Konserni- ja tilajaosto, 05.05.2025 § 36 päätti antaa omistajapoliittisena ohjeena Spatium Toimitilat Oy:lle, Koy Lahden Tiedepuistolle ja Paavolakiinteistöt Oy:lle aloittaa valmistelut, joiden tavoitteena on siirtää Lahden kaupungin omistamat Koy Lahden Tiedepuiston ja Paavolakiinteistöt Oy:n osakkeet Spatium Toimitiloille.

Spatium Toimitilat Oy on Lahden kaupungin 100 % omistama kiinteistöjen kehittämis- ja vuokraamistoimintaa harjoittava yhtiö, jonka omistukseen on keskitetty Lahden kaupunkikonsernin kaupallista kiinteistöomaisuutta.

Päätösesityksen mukainen omistusjärjestely toteuttaa valtuuston asettamia omistajaohjauksen periaatteita. Järjestelyllä on lyhyellä ja pitkällä aikavälillä positiivinen taloudellinen ja toiminnallinen vaikutus ja se toteuttaa valtuuston linjausta, että samalla toimialalla toimii ainoastaan yksi kaupungin omistama yhtiö tai alakonserni. Järjestely toteutetaan apporttisiirtona.

Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuisto (2871231-7) omistaa toimitilakiinteistön osoitteessa Niemenkatu 73. Yhtiö vuokraa toimitiloja yritysasiakkaille ja Lahdessa toimiville korkeakouluille. Yhtiö mahdollistaa ja kehittää korkeakoulujen ja yritysten välistä yhteistyötä osana omaa liiketoimintaansa ja toimii yhteysorganisaationa korkeakoulujen ja kiinteistöön sijoittuneiden yritysten välillä. Yhtiön muut osakkaat ovat LAB ammattikorkeakoulu Oy (28,02%) ja Helsingin yliopiston rahastot (17,38 %).

Omistusjärjestelyn toteuttamiseksi Spatium Toimitilat Oy suuntaa osakeannin omistajalleen eli Lahden kaupungille, joka maksaa osakkeet luovuttamalla omistamansa Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuiston osakkeet Spatium Toimitilat Oy:lle.

Osakeannissa Spatium Toimitilat Oy tarjoaa Lahden kaupungille merkittäväksi 339 uutta Spatium Toimitilat Oy:n osaketta. Osakkeiden merkintähinta on 7 001 560,23 euroa. Osakkeet maksetaan Spatium Toimitilat Oy:lle luovuttamalla yhtiölle apporttina Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuiston 29 566 osaketta (54,6 % osakekannasta).

Spatium Toimitilat Oy:n hallitus on kutsunut koolle Spatium Toimitilat Oy:n ylimääräisen yhtiökokouksen suunnatun osakeannin järjestämiseksi ja esittää sille osakeantia seuraavin ehdoin:

- Osakeannissa yhtiön uusia osakkeita annetaan 339 kpl
- Osakeanti suunnataan yhtiön ainoalle osakkeen omistajalle Lahden kaupungille, jolla on oikeus merkitä kaikki osakeannin osakkeet
- osakkeesta maksettava merkintähinta on 20 653,57 euroa / osake, yhteensä 7 001 560,23 euroa. Osakehintaa perustuu Spatium Toimitilat Oy:n osakkeen tasearvoon 31.12.2024 tilinpäätöksen mukaisesti.

- Osakkeiden merkintähinta maksetaan apporttiomaisuudella
- Osakkeiden merkintähinta merkitään sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon
- Osakkeet tulee merkitä viimeistään 15.8.2025 mennessä.

Spatium Toimitilat Oy:n hallitus on laatinut OYL:n mukaisen apporttiselvityksen ja käsitellyt sen kokouksessaan 21.5.2025. Hallitus totesi, että apporttiselvityksen perusteella yhtiön vastaanottamalla apporttiomaisuudella on vähintään uusien osakkeiden merkintähintaa vastaava taloudellinen arvo yhtiölle.

Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuistosta on laadittu riippumattoman asiantuntijan arvonmääritys 11.3.2024, tämän jälkeen yhtiön toiminnassa ei ole ollut merkittäviä muutoksia. Lahden kaupungin omistamien osakkeiden käyvän arvon vaihteluväli on arvonmäärityksen mukaan 6-11 miljoonaa euroa (keskiarvo 8,5 miljoonaa euroa). Apporttiomaisuuden käyvän arvon arvioinnissa on noudatettu varovaisuuden periaatetta.

Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuiston osakkeiden tasearvo Lahden kaupungin kirjanpidossa on 4 827 495,07 euroa. Apporttiomaisuuden käypä arvo on tasearvoa suurempi (7 001 560,23 euroa) ja järjstelelyssä tuloutuu Lahden kaupungin tulokseen tasearvon ja käyvän arvon välinen erotus.

Lahden kaupungin hallintosäännön mukaan toimivalta asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöyhtiön osakkeiden hankinta, luovuttaminen ja vaihtaminen alaisensa yksikön osalta > 500.000 €/päätös on kaupunginhallituksen jaostolla. Muiden osakkeiden ja osuuksien hankinta, myynti ja muussa tilanteessa tapahtuva luovuttaminen tai vaihtaminen > 50.000 € Kaupunginhallituksella.

Kaupunginhallitus

Päätöspäivämäärä 26.05.2025 § 177

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Valtakirja yhtiöön, ote+asiakirjat edustajalle