RIIPPUMATTOMAN ASIANTUNTIJAN LAUSUNTO

Lausunnon vastaanottaja

Lahden kaupunki, 0149669–3
Harjukatu 31, 15100 Lahti.
Veli-Pekka Ignatius, Veli-Pekka.Ignatius@lahti.fi

1. Tausta ja toimeksiannon tarkoitus

Tausta-aineistona on Asianajotoimisto Magnusson Oy:n 6.11.2026 päivätty oikeudellinen lausunto koskien Lahti Events Oy:n saatavista luopumista. Lausunnon mukaan Hämeenlinnan hallinto-oikeus on päätöksellään 5.3.2026 nro 549/2026 kumonnut kaupungin aiempia päätöksiä saatavista luopumisesta. Asiantuntija perehtyy myös alkuperäiseen hallinto-oikeuden päätökseen.

Toimeksiannon tarkoituksena on tuottaa kaupungin uutta päätöstä varten perusteltu taloudellinen arvio siitä, millaiseksi kaupungin nettoasema muodostuu saatavista luovuttaessa (jäljempänä akordi) ja kussakin realistisessa vaihtoehtoisessa perintä-, selvitys- ja konkurssiskenaariossa. Arvio tukee kaupungin omaa ennen päätöksentekoa tehtävää ja dokumentoitavaa harkintaa.

2. Asiantuntijan riippumattomuus

Olemme tässä toimeksiannossa riippumattomia Lahden kaupungista, Lahti Events Oy:stä, KOKO Lahti Oy:stä, Eventum Lahti Oy:stä ja Spatium Toimitilat Oy:stä. Emme ole osallistuneet arvioinnin kohteena olevan akordiesityksen aiempaan valmisteluun.

Olemme muodostaneet johtopäätöksemme itsenäisesti käytettävissämme olleen aineiston perusteella. Esitämme lausunnossa skenaarioiden vertailun kannalta olennaiset havainnot, myös akordin kannalta epäedulliset. Jos aineisto ei joltakin osin riitä perustellun johtopäätöksen tekemiseen, tuomme tämän rajoituksen lausunnossa esiin.

Toimeksiannosta maksettava palkkio ei riipu lausunnon johtopäätöksistä, akordin hyväksymisestä eikä akordia koskevan päätöksen pysyvyydestä.

3. Oikeudelliset lähtökohdat ja työn rajaukset

Toimeksianto on taloudellinen asiantuntija-arvio. Se ei ole lakisääteinen tilintarkastus, yleisluonteinen tarkastus, varmennustoimeksianto eikä erikseen sovittujen toimenpiteiden toimeksianto. Asiantuntija muodostaa oman taloudellisen johtopäätöksensä tässä sopimuksessa sovitusta kysymyksestä.

Lahden kaupungin velvollisuus on hankkia tarvittavat oikeudelliset lähtökohdat: saatavien etusijan ja pääomalainaluonteen, vakuuksien ja kuittausten pätevyyden, maksamis- ja varojenjakorajoitukset, vanhentumisen sekä takaisinsaantivaatimusten oikeudelliset edellytykset. Se vahvistaa myös sen, miten kaupungin velkoja- ja omistaja-asema voidaan ottaa oikeudellisesti huomioon. Asiantuntija arvioi näiden lähtökohtien taloudelliset vaikutukset ja yksilöi raportissa käytetyt oikeudelliset arviot ja niiden antajat. Jos oikeudellinen lähtökohta jää epäselväksi, asiantuntija pyytää lisäselvityksen ja esittää tarvittaessa vaihtoehtoiset laskelmat. Jos epävarmuus estää luotettavan johtopäätöksen, tämä todetaan raportissa eikä myönteistä johtopäätöstä anneta oletusarvoisesti.

Toimeksiantoon ei sisälly itsenäistä valtiontukioikeudellista arviota, Asianajotoimisto Magnusson Oy:n lausunnon perusteiden 1–3 kokonaisarviointia, Eventum Lahti Oy:n liiketoimintakaupan erillistä arvonmääritystä eikä de minimis -asetuksen soveltuvuuden, tukikertymän tai rekisteröinnin tarkastamista. Näihin liittyvät varojen kulkua ja vastuita koskevat tiedot otetaan kuitenkin huomioon siltä osin kuin ne vaikuttavat sovittuun taloudelliseen vertailuun.

Tuensaajan yksilöinti, tuen oikeudellinen määrä ja myöntämisajankohta, mahdollinen ilmoitusvelvollisuus sekä päätöksen täytäntöönpanon edellytykset kuuluvat kaupungille ja sen oikeudelliselle neuvonantajalle. Niitä koskevasta taloudellisesta lisäselvityksestä sovitaan erikseen.

Toimeksianto ei sisällä perintää, selvitysmiehen tai pesänhoitajan tehtäviä, oikeudenkäyntiavustamista eikä viranomaismenettelyn hoitamista. Asiantuntija ei takaa päätöksen lainmukaisuutta, lainvoimaisuutta tai viranomaisen hyväksyntää.

4. Käytetty aineisto

Raportti laaditaan ennen päätöstä käytettävissä olevan tiedon perusteella. Käytetty aineisto on koostunut seuraavista asiakirjoista:

a) Hallinto-oikeuden päätös 549/2026 ja Asianajotoimisto Magnusson Oy:n 6.11.2026 päivätty oikeudellinen lausunto;
b) Lahden kaupungin laina- ja luottolimiittisopimukset Lahti Events Oy:n kanssa, tieto limiitin nostetusta määrästä sekä Kaupungin saatavaerittely korkoineen;
c) Lahti Events Oy:n tilinpäätökset 2022–2025, selvitystilan väliraportti 26.6.2023, selvitysmiehen muistio 24.8.2023, julkisen haasteen perusteella ilmoitetut saatavat sekä selvitys selvitystilan nykytilasta;
d) KymiRing Oy:n konkurssia koskeva valvontakirjelmä sekä pesänhoitajan arvio jako-osasta tai jakoluettelo;
e) Lahti Events Oy:n ja KOKO Lahti Oy:n välinen kuittausjärjestely, liiketoiminnan siirtoa 11.7.2023 koskevat asiakirjat sekä Suomen Hiihtoliitto ry:n maksujärjestelysopimusten kauppaa koskevat asiakirjat;
f) KOKO Lahti Oy:n ajantasainen tase, velkojaluettelo ja selvitystilaa koskevat asiakirjat sekä velkakirjat Lahden kaupungin KOKO Lahti Oy:lle myöntämistä pääomalainoista;
g) Lahti Events Oy:n ja KOKO Lahti Oy:n osakasluettelot;
h) Tiedot selvitystilan ja purkamisen toteutuneista ja arvioiduista kustannuksista;
i) Sopimus Lahden kaupungin KOKO Lahti Oy:lle myöntämästä pääomalainasta; sekä
j) Spatium Toimitilat Oy:n saatavan erittelyt, vuokrasopimukset ja alaskirjauspäätös sekä Spatium Toimitilat Oy:n tilinpäätös 2024.

5. Arvioinnin sisältö ja menetelmät

5.1 Saatavat ja takaisinmaksun edellytykset

Asiantuntija selvittää kaupungin Lahti Events Oy:ltä olevien saatavien määrän eritellen pääoman, korot ja luottolimiitin nostetun osuuden sekä täsmäyttää erittelyt saatavilla olevaan kirjanpito- ja sopimusaineistoon. Raportissa kuvataan vakuudet, etusija, takaisinmaksuehdot ja mahdolliset pääomalainan tai siihen rinnastuvan saatavan piirteet kohdassa 3 sovitun oikeudellisen työnjaon mukaisesti.

5.2 Vaihtoehtoiset skenaariot ja akordi

Asiantuntija yksilöi päätöshetkellä toteuttamiskelpoiset perintä-, selvitys- ja konkurssivaihtoehdot sekä perustelee tarkastelusta pois rajatut vaihtoehdot. Kustakin skenaariosta arvioidaan realisoitava varallisuus, saatavien kertymät ja jako-osuudet, muut velat, sekä menettelyjen kustannukset, kesto ja riskit.

Akordiskenaariossa arvioidaan kaupungille suoraan ja KOKO Lahti Oy:n kautta palautuva varallisuus, velkojille ja osakkeenomistajille tapahtuva jako sekä selvitystilan ja purkamisen kustannukset. KOKO Lahti Oy:n oma velka- ja varallisuusasema otetaan huomioon; varojen palautumista kaupungille ei oleteta automaattisesti.

Arvioinnissa otetaan erikseen huomioon Spatium Toimitilat Oy:n saatavat KOKO Lahti Oy:ltä. Asiantuntija arvioi Spatium Toimitilat Oy:lle kertyvät suoritukset akordiskenaariossa ja kussakin tarkasteltavassa realistisessa vaihtoehtoisessa skenaariossa sekä esittää akordista aiheutuvan kertymän muutoksen. Arvioinnissa huomioidaan saatavien määrä, etusija, muut velkojat, maksujärjestys, kustannukset ja kertymien ajoittuminen.

5.3 Vertailu ja johtopäätös

Kaupungin asema velkojana ja omistajana esitetään erikseen. Mahdollinen kokonaisvertailu tehdään oikeudellisen neuvonantajan vahvistamien lähtökohtien mukaisesti. Rahavirtoja ei lasketa kahteen kertaan, eikä omistajahyödyn oleteta sellaisenaan oikeuttavan velkoja-aseman heikentymistä.

Vertailussa esitetään kertymien ja kustannusten määrä, todennäköisyys ja ajoittuminen yhteismitallisesti.

Raportissa todetaan, onko akordin mukainen taloudellinen nettoasema vähintään yhtä hyvä kuin kussakin realistisessa vaihtoehdossa. Jos ei ole, raportissa esitetään erotus ja sen vaihteluväli sekä sitä selittävät tekijät. Erotusta ei sellaisenaan nimetä oikeudellisesti valtiontuen määräksi.

Arvio perustuu liiketaloudellisiin seikkoihin. Kaupungin julkisiin tehtäviin liittyviä hyötyjä, kuten työllisyyttä, matkailua, tunnettuutta tai verotuloja, ei sisällytetä taloudelliseen vertailuun.

Vertailu esitetään erikseen Lahden kaupungin oman taloudellisen nettoaseman näkökulmasta sekä täydentävänä konsernitason laskelmana, jossa huomioidaan myös Spatium Toimitilat Oy:lle aiheutuvat taloudelliset vaikutukset. Konsernitason tarkastelun piiri ja sisäisten rahavirtojen eliminoinnit yksilöidään. Spatium Toimitilat Oy:lle kertyviä suorituksia ei sisällytetä kaupungin omaan kertymään. Konsernitason laskelman oikeudellisen merkityksen markkinaehtoisuusarviossa arvioi kaupungin oikeudellinen neuvonantaja.

6. Saatavat ja takaisinmaksun edellytykset

Lahden kaupungin konsernihallinto on 11.11.2026 vahvistanut Lahden kaupungilla olevan kyseisellä hetkellä saatavia Lahti Events Oy:ltä seuraavasti:

- Laina 2.625.000,00 euroa (pääoma) + siihen liittyvää korkoa 355.838,94 euroa (koron määrä 22.12.2026 saakka)
- Maksujärjestelysopimus 248.000,00 euroa (pääoma) + siihen liittyvää korkoa 42.702,40 euroa (koron määrä 22.12.2026 saakka)
- Luottolimiitin nostettu osuus 3.783.861,61 euroa + siihen liittyvää korkoa 385.647,10 euroa (sisältää arvion koron määrästä 3.11.-22.12.2026).

Lahden kaupungilla on täten saatavia Lahti Events Oy:ltä yhteensä 6.656.861,61 euroa lisättynä korkojen määrällä 784.188,44 euroa (arvio) eli 7.441.050,05 euroa.

Lahti Events Oy on KOKO Lahti Oy:n täysin omistama tytäryhtiö. Lahden kaupunki omistaa täysin KOKO Lahti Oy:n. Lahti Events Oy:n akorditilanteessa akordi kasvattaisi Lahti Events Oy:n jäännösvarallisuutta, joka siirtyisi KOKO Lahti Oy:lle. Mikäli KOKO Lahti Oy on maksukyvytön, jaetaan varat sen velkojille saatavien suhteessa.

KOKO Lahti Oy:llä on taseessaan 31.10.2026 seuraavat velat Lahden kaupungille:

- Pääomalaina 1.105.000,00 euroa
- Pääomalainan korkoja 103.720,84 euroa
- Ostovelkoja 1.732.546,30 euroa.

Lahden kaupungilla on täten saatavia KOKO Lahti Oy:ltä yhteensä 2.941.267,14 euroa

KOKO Lahti Oy:n velkojana on Lahden kaupungin lisäksi kaupungin täysin omistama tytäryhtiö Spatium Toimitilat Oy. KOKO Lahti Oy:llä on taseessaan 31.10.2026 maksamattomiin tilavuokriin liittyviä ostovelkoja Spatium Toimitilat Oy:lle yhteensä 554.605,17 euroa.

7. Tarkastellut skenaariot

7.1 Akordiskenaario

Akordiskenaariossa arvioidaan kaupungille suoraan ja KOKO Lahti Oy:n kautta palautuva varallisuus, velkojille ja osakkeenomistajille tapahtuva jako sekä selvitystilan kustannukset. KOKO Lahti Oy:n oma velka- ja varallisuusasema otetaan huomioon; varojen palautumista kaupungille ei oleteta automaattisesti.

Akordiskenaariossa Lahden kaupunki antaisi Lahti Events Oy:lle anteeksi koko 7.441.050,05 euron velan. Akordin toteutuessa yhtiön maksuvelvollisuus kaupungille lakkaisi kokonaan ja kaupungin saatavista kertyvä suoritus olisi 0 euroa. Akordi poistaisi kaupungin saatavaa vastaavan velan Lahti Events Oy:ltä. KOKO Lahti Oy:lle siirtyisi vain mahdollinen määrä, joka jäisi jäljelle muiden velkojen ja selvitysmenettelyn kustannusten maksamisen jälkeen. Peruslaskelmassa tämä määrä on 0 euroa. Selvitysmenettelyn pitkittyminen lisää Lahti Events Oy:n kustannuksia siltä osin kuin yhtiölle kertyy viiveen aikana jatkuvia hallintokuluja tai selvitysmiehen lisäpalkkioita. Jatkuvilla hallintokuluilla tarkoitetaan esimerkiksi taloushallinnon palkkioita, tilintarkastajan palkkiota, rahaliikenteen kuluja ja vakuutuskuluja.

Yhtiön selvitystilassa pitämisen vuosikustannukset ovat arviomme perusteella n. 10–15 tuhatta euroa. Yhtiön ostolaskut aikavälillä 1.1.-31.10.2026 ovat toimitetun ostolaskulistauksen perusteella olleet yhteenlaskettuna 14.218,89 euroa. Tavanomaisten liiketoiminnan muiden kulujen yhteismäärä (ilman muita vähennyskelpoisia liikekuluja, tili 8760, 205.269,00 euroa) on tilikaudella 1.1.-31.12.2025 ollut 10.156,21 euroa.

Akordin toteutuessa Lahti Events Oy maksaisi jäljellä olevista varoistaan muut velkansa ja selvitysmenettelyn kustannukset. Akordi poistaisi kaupungin saatavaa vastaavan velan Lahti Events Oy:ltä. KOKO Lahti Oy:lle siirtyisi vain mahdollinen määrä, joka jäisi jäljelle muiden velkojen ja selvitysmenettelyn kustannusten maksamisen jälkeen. Peruslaskelmassa tämä määrä on 0 euroa. Jako-osuuden määrä täsmentyy, kun jäljellä olevien velkojen ja selvityskulujen lopullinen määrä on tiedossa.

KOKO Lahti Oy:n yhtiökokous päätti 8.5.2024 asettaa yhtiön selvitystilaan. Yhtiön 31.10.2026 päivätyn taseen mukaan sen velat ylittivät varat 2.968.904,75 eurolla.

Akordiskenaariossa KOKO Lahti Oy:n ei arvioida saavan jako-osuutta Lahti Events Oy:n purkautuessa. Käytettävissä olevien tietojen perusteella KOKO Lahti Oy:n varojen arvioidaan jäävän riittämättömiksi sen velkojen maksamiseen. Mikäli arvio toteutuu, selvitysmiehen on haettava KOKO Lahti Oy:n asettamista konkurssiin osakeyhtiölain 20 luvun 7 §:n 2 momentin nojalla.

KOKO Lahti Oy:n 31.10.2026 taseen mukaan yhtiön varat olivat 527.162,40 euroa ja ostovelat yhteensä 2.287.346,31 euroa. Olettaen, että varat realisoituisivat kirjanpitoarvoonsa ja ostovelat olisivat kokonaisuudessaan tavallisia vakuudettomia velkoja, ostoveloille kertyisi laskennallisesti noin 23,05 prosentin jako-osuus ennen konkurssimenettelyn kustannusten vähentämistä. Koska yhtiön varat eivät riittäisi ostovelkojen täysimääräiseen maksuun, Lahden kaupungin 1.105.000,00 euron pääomalainalle ja sille kertyneelle 103.720,84 euron korolle ei kertyisi konkurssissa jako-osuutta. Lisäksi konkurssimenettely tuo lisäkustannuksia ja nämä kustannukset vähentävät jako-osuutta. KOKO Lahti Oy:n konkurssiskenaariossa menettelyn kokonaiskustannuksiksi on laskennassa oletettu 30 000 euroa. Oletus perustuu siihen, että yhtiön varat koostuvat lähes kokonaan rahavaroista ja menettely voidaan toteuttaa ilman merkittäviä erillisselvityksiä tai oikeudenkäyntejä. Näillä oletuksilla konkurssimenettelyn arvioidaan kestävän noin vuoden ja Lahden kaupungin ostovelkasaatavalle kertyvän noin 377.000 euroa. Mikäli menettelyn kokonaiskustannukset olisivat 75.000 euroa, kaupungin kertymä jäisi noin 342.000 euroon. Spatium Toimitilat Oy:lle jako-osuus olisi matalien kustannusten skenaariossa n. 121.000 euroa ja korkeiden kustannusten skenaariossa n. 110.000 euroa.

7.2 Selvitystilaskenaario

Selvitystilaskenaariossa arvioidaan, onko Lahti Events Oy:n selvitystilan jatkamiselle ja loppuun saattamiselle edellytyksiä. Selvitystilan loppuun saattaminen edellyttää kaikkien yhtiön velkojen maksamista. Vaihtoehtona ei siten tarkastella menettelyä, jossa vain osa veloista maksettaisiin ja loput jäisivät voimaan.

Lahti Events Oy on asetettu selvitystilaan 27.2.2023. Yhtiöllä on tilinpäätöksessään 31.12.2025 varoja yhteensä 2.380,54 euroa, koostuen muista saamisista 2.338,54 euroa ja pankkisaamisista 42,00 euroa. Velkoja yhtiöllä on tilinpäätöksessään 31.12.2025 yhteensä 6.815.745,60 euroa, koostuen veloista Lahden kaupungille 6.815.413,96 euroa ja ostoveloista 331,64 euroa.

Lahti Events Oy:lle ei ole odotettavissa välitöntä tulorahoitusta. Yhtiö on kuitenkin merkittävä velkoja KymiRing Oy:n konkurssissa. KymiRing Oy:ltä olevien saatavien kirjanpitoarvo oli 1.1.2022 yhteensä 3.030.876,51 euroa, mutta tilikauden 2022 aikana ne alaskirjattiin 205.269,00 euroon. KymiRing Oy on asetettu konkurssiin 13.4.2023. Selvitystilan jatkamisen edellytyksiä arvioitaessa on selvitettävä, onko konkurssista odotettavissa jako-osuutta. Yhtiön selvitysmiehen arvion mukaan jako-osuus Lahti Events Oy:lle ei tule olemaan merkittävä tai jako-osuutta ei tule kertymään. Tämän takia saatavia KymiRing Oy:n konkurssipesästä ei ole arviossamme otettu huomioon.

Jos yhtiön varat eivät riitä velkojen maksamiseen, selvitystilaa ei voida saattaa normaalisti loppuun, vaan selvitysmiesten on haettava yhtiön asettamista konkurssiin. Velvollisuus perustuu osakeyhtiölain 20 luvun 7 §:n 2 momenttiin.

Lahti Events Oy:llä on tilinpäätöksessään 31.12.2025 varoja yhteensä 2.380,54 euroa. Ottaen huomioon kustannukset, joita selvitystila- ja konkurssimenettelystä kertyy, tulisi mahdollinen jako-osuus Lahden kaupungille olemaan hyvin mitätön.

7.3 Perintäskenaario

Perintää ei pidetä realistisena vaihtoehtona, koska Lahti Events Oy:llä ei ole tuloja tai varoja velkojensa maksamiseen.

7.4 Konkurssiskenaario

Lahti Events Oy:llä on tilinpäätöksessään 31.12.2025 varoja yhteensä 2.380,54 euroa. Koska konkurssista on odotettavissa kuluja arviomme mukaan ainakin 30.000 euroa, ei mahdollista jako-osuutta Lahden kaupungille tulisi olemaan tai se tulisi olemaan hyvin pieni. Mikäli Lahti Events Oy:n konkurssi raukeaisi varojen puutteessa, yhtiö poistettaisiin kaupparekisteristä. Peruslaskelmassa oletetaan, että yhtiön käytettävissä olevat varat kuluisivat konkurssimenettelyn kustannuksiin ja muihin konkurssipesän velkoihin. Tällöin Lahden kaupungille ei kertyisi suoritusta eikä KOKO Lahti Oy:lle jäisi jaettavaa osakkeenomistajana. Konkurssin raukeaminen ei itsessään lakkauttaisi kaupungin saatavaa. Kaupungin lopulliseen kertymään voisi siten vaikuttaa Lahti Events Oy:lle myöhemmin maksettava jako-osuus KymiRing Oy:n konkurssista.

7.5 Muut realistiset vaihtoehdot

Emme ole tunnistaneet edellä tarkasteltujen skenaarioiden lisäksi muita realistisia vaihtoehtoja.

8. Skenaarioiden vertailu ja epävarmuudet

Skenaario	Lahden kaupungin kertymät	Spatium Toimitilat Oy:n kertymät	Kustannukset ja ajoitus	Keskeiset oletukset
Akordi	Lahti Events Oy:ltä 0 euroa. KOKO Lahti Oy:ltä arviolta 342.000–377.000 euroa.	KOKO Lahti Oy:ltä arviolta 110.000–121.000 euroa; ei sisälly kaupungin omaan kertymään.	Lahti Events Oy voidaan purkaa viipymättä akordin toteutuessa. Lopullisia selvitys- ja konkurssikuluja sekä maksuaikataulua ei ole yksilöity.	Lahti Events Oy:stä ei arvioida jäävän jako-osuutta KOKO Lahti Oy:lle. KOKO Lahti Oy:n kertymäarviot riippuvat varojen realisoinnista, velkojen etusijasta ja konkurssikuluista.
Selvitystila	Lahti Events Oy:ltä mahdollisesti hyvin vähäinen jako-osuus. KOKO Lahti Oy:ltä arviolta 342.000–377.000 euroa.	KOKO Lahti Oy:ltä arviolta 110.000–121.000 euroa; ei sisälly kaupungin omaan kertymään	Lahti Events Oy:n selvitystilassa pitämisen vuosikustannusarvio 10.000–15.000 euroa. Kokonaiskustannuksia ja kestoa ei ole määritelty.	Selvitystilan loppuun saattaminen edellyttää kaikkien velkojen maksamista. Varojen riittämättömyys johtaisi konkurssiin. KymiRing Oy:n mahdollista jako-osuutta ei ole huomioitu arviossa.
Perintä / järjestely	Ei euromääräistä kertymäarviota. Perintää ei pidetä realistisena, koska Lahti Events Oy:llä ei ole tuloja tai varoja velkojen maksamiseen.	Ei skenaariokohtaista arviota.	Perintäkuluja tai kestoa ei ole arvioitu.	Perintä on rajattu epärealistisena pois. Erillistä maksujärjestelyvaihtoehtoa tai sen toteuttamisedellytyksiä ei ole yksilöity.
Konkurssi	Lahti Events Oy:ltä arvioidaan saatavan enintään hyvin vähäinen jako-osuus. KOKO Lahti Oy:ltä arviolta 342.000–377.000 euroa.	KOKO Lahti Oy:ltä arviolta 110.000–121.000 euroa; ei sisälly kaupungin omaan kertymään	Konkurssikuluja ja maksuaikataulua ei ole yksilöity. Lahti Events Oy:n varat olivat 2.380,54 euroa tilanteessa 31.12.2025.	Hyvin vähäisen kertymän ja nollakertymän välinen ero on täsmennettävä kustannuslaskelmalla. Ajantasainen varallisuus ja mahdollisten takaisinsaantien vaikutus jäävät avoimiksi.
Muu vaihtoehto	Ei arvioitu.	Ei arvioitu.	Ei arvioitu.	Muuta realistista vaihtoehtoa tai sen laskentaperusteita ei ole yksilöity.

Taulukko esittää velkojien kertymät nimelliseuroina. Peruslaskelmassa Lahti Events Oy:stä ei jää jaettavaa KOKO Lahti Oy:lle. KOKO Lahti Oy:n varat, velkojen etusija ja kulut oletetaan siksi samoiksi akordissa ja konkurssivaihtoehdossa. Vaihteluvälien alarajat vastaavat 75 000 euron konkurssikuluja ja ylärajat 30 000 euron kuluja. KOKO Lahti Oy:n menettelyn arvioitu kesto on noin vuosi. Kaupungille ei kerry suoritusta pääomalainalle, sen korolle eikä

osakkeenomistajana. Kaupungin ja Spatiumin kertymät esitetään erikseen. Kaupungin mahdollisesti vastattavaksi jäävät Lahti Events Oy:n kulut ja mahdollinen KymiRing-kertymä voivat muuttaa vaihtoehtojen välistä eroa.

8.1 Herkkyysanalyysi

Tekijä	Oletus	Vaikutus kertymiin
KOKO Lahti Oy:n konkurssikulut	30.000 euroa	Kaupungille n. 377.000 euroa ja Spatiumille n. 121.000 euroa. Ostovelkojen jako-osuus on 21,74 %.
KOKO Lahti Oy:n korkeammat konkurssikulut	75.000 euroa	Kaupungille n. 342.000 euroa ja Spatiumille n. 110.000 euroa. Jako-osuus on 19,77 %. Jos kulut ja jaettavat varat ovat samat molemmissa vaihtoehdoissa, akordin vaikutus näihin kertymiin on 0 euroa.
Lahti Events Oy:n selvitystilan jatkaminen	6 tai 12 lisäkuukautta	Vuosikuluilla 10.000–15.000 euroa kuuden kuukauden lisäkulu on 5.000–7.500 euroa ja vuoden 10.000–15.000 euroa. Arvio olettaa kulujen kertyvän tasaisesti.
KymiRingin jako-osuus tai muu lisäkertymä Lahti Events Oy:lle	Perusoletus 0 euroa. ”Vaikutus kertymiin” -laskelman esimerkissä 10.000 euroa jää jaettavaksi kulujen ja muiden velvoitteiden jälkeen.	Akordissa 10.000 euroa siirtyisi KOKO Lahti Oy:lle. Kaupungin kertymä siltä kasvaisi noin 7.574 euroa ja Spatiumin noin 2.425 euroa. Jos ilman akordia koko 10.000 euroa kuuluisi kaupungille velkojana, akordi pienentäisi kaupungin omaa kertymää noin 2.426 euroa.

Rahavirrat esitetään nimelliseuroina. KymiRingistä saatavan suorituksen määrä ja mahdolliset takaisinsaannit ovat avoimia. Odottamisen taloudellinen hyöty edellyttää, että sen avulla saatava lisäkertymä ylittää odotuksesta aiheutuvat lisäkulut.

8.2. Konsernitason laskelma

Täydentävässä konsernitason tarkastelussa arvioidaan, kuinka suuri osa KOKO Lahti Oy:n varoista palautuisi Lahden kaupungille ja sen kokonaan omistamalle Spatium Toimitilat Oy:lle sekä kuinka suuri osa käytettäisiin konsernin ulkopuolisiin maksuihin. Kaupungin ja Spatiumin kertymät esitetään ensin velkojittain. Konsernin sisäiset suoritukset eliminoidaan arvioitaessa konsernin ulkoista nettokassavirtaa. Laskelma esitetään nimelliseuroina.

KOKO Lahti Oy:n konkurssipesän varojen käyttö	Konkurssista muodostuvat kulut 30.000 euroa	Konkurssista muodostuvat kulut 75.000 euroa
KOKO Lahti Oy:n varat 31.10.2026	527.162,40 euroa	527.162,40 euroa
Konkurssimenettelyn kulut	−30.000,00 euroa	−75.000,00 euroa
Velkojille jaettavat varat	**497.162,40 euroa**	**452.162,40 euroa**
Lahden kaupungin jako-osuus ostovelkasaatavalle	376.574,76 euroa	342.489,59 euroa
Spatium Toimitilat Oy:n jako-osuus vuokrasaatavalle	120.545,30 euroa	109.634,30 euroa
Muun velkojan jako-osuus 194,84 euron saatavalle	42,35 euroa	38,52 euroa

Kaupungille ja Spatiumille (konsernille) yhteensä	**497.120,05 euroa**	**452.123,88 euroa**
Konsernin ulkopuolelle maksettavat kulut ja jako-osuus yhteensä	**30.042,35 euroa**	**75.038,52 euroa**

Peruslaskelmassa Lahti Events Oy:stä ei kummassakaan vaihtoehdossa siirry varoja KOKO Lahti Oy:lle. Kun myös KOKO Lahti Oy:n konkurssikulut oletetaan vaihtoehdoissa samansuuruisiksi, kaupungille ja Spatiumille palautuu yhteensä 452.123,88–497.120,05 euroa riippumatta siitä, hyväksyykö kaupunki akordin. **Akordin laskennallinen vaikutus näihin yhteenlaskettuihin kertymiin on siten 0 euroa.** Konsernin lopulliseen nettoasemaan vaikuttavat lisäksi Lahti Events Oy:n menettelyistä aiheutuvien ulkoisten kustannusten erot ja mahdolliset lisävarat.

9. Johtopäätös

Peruslaskelmassa Lahden kaupungin saataville Lahti Events Oy:ltä ei kertyisi suoritusta akordissa eikä Lahti Events Oy:n konkurssissa. Kummassakaan vaihtoehdossa Lahti Events Oy:stä ei myöskään arvioida siirtyvän varoja KOKO Lahti Oy:lle. Näillä oletuksilla akordi ei muuttaisi Lahden kaupungille eikä Spatium Toimitilat Oy:lle KOKO Lahti Oy:n konkurssista kertyviä jako-osuuksia. Samoilla kustannus- ja varallisuusoletuksilla akordi ei muuttaisi myöskään Lahden kaupungille ja Spatium Toimitilat Oy:lle yhteensä palautuvaa määrää. Mahdollinen lisäkertymä Lahti Events Oy:lle voisi kuitenkin muuttaa varojen jakautumista kaupungin ja Spatiumin välillä ja siten heikentää kaupungin omaa asemaa velkojana, vaikka vaikutus konserniin kokonaisuutena jäisi vähäiseksi.

Kaupungin lopullisen nettoaseman vertailuun vaikuttavat erityisesti KymiRing Oy:n konkurssista mahdollisesti saatava suoritus, Lahti Events Oy:n jäljellä olevien selvitys- tai konkurssikulujen määrä sekä se, miltä osin kaupunki vastaisi näistä kuluista. Näiden erien osalta johtopäätös on ehdollinen.

10. Lausunnon käyttö

Kaupunki saa käyttää lausuntoa akordipäätöksen valmistelussa ja perusteluissa, liittää ne päätösasiakirjoihin sekä luovuttaa ne neuvonantajilleen, tilintarkastajilleen, tuomioistuimille ja toimivaltaisille viranomaisille, mukaan lukien Euroopan komissio. Lausuntoa käytetään kokonaisuutena siten, etteivät rajaukset tai olennaiset epävarmuudet jää pois.

Asiakirjojen julkisuus ja salassapito ratkaistaan sovellettavan lainsäädännön perusteella. Sopimus ei rajoita kaupungin lakisääteisiä tiedonantovelvollisuuksia. Asiantuntija yksilöi salassa pidettäviksi ehdottamansa tiedot ja perustelut. Kaupunki ratkaisee julkisuuden ja mahdolliset peittämiset; raportin johtopäätöksiä ei saa esittää harhaanjohtavasti.

Kaupunki saa pysyvän käyttöoikeuden lopullisiin toimituksiin edellä kuvattuun tarkoitukseen. Osapuolet suojaavat saamansa salassa pidettävät ja luottamukselliset tiedot. Henkilötietoja käsitellään vain tarpeellisessa laajuudessa. Mahdollinen henkilötietojen käsittely toisen lukuun sovitaan erillisellä tietojenkäsittelysopimuksella ennen käsittelyä.

Allekirjoitukset

Helsingissä, 24. päivänä marraskuuta 2026

Oy Tuokko Ltd
Tilintarkastusyhteisö

Vesa Laakso
KHT