

Kouvolan Asunnot Oy:n SVOP-sijoitus

8312/02.05.06/2024

Kaupunginhallitus 27.01.2025

Valmistelija: apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, tuukka.forsell(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Kouvolan Asunnot Oy pyytää kaupunki tekemään yhtiöön 3.000.000 euron määräisen SVOP-sijoituksen. Kouvolan kaupunginvaltuusto on 02.12.2024 § 86 hyväksynyt vuoden 2025 talousarvioon 3.000.000 euron investoinnin Kouvolan Asunnot Oy:ön.

Päätösvallan perusteet

Päätösvalta kuuluu kaupunginhallitukselle, koska hallintosäännön 21 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää pysyvien vastaavien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankinnasta ja luovutuksesta valtuuston vahvistamissa rajoissa.

Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 18.3.2019 § 28 vahvistanut pysyvien vastaavien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankinnan ja luovuttamisen toimivaltarajat seuraavasti: Kaupunginvaltuusto yli 3 000 000 euroa ja kaupunginhallitus 1 000 000–3 000 000 euroa. Kaupunginhallitus päättää siten SVOP-sijoituksesta ja kaupunginvaltuusto talousarviomuutoksesta.

Kouvolan Asunnot Oy:n hakemus

Kouvolan Asunnot Oy:n (Yhtiö) hallitus on 29.8.2024 päättänyt pyytää kaupungilta 3.000.000 SVOP-sijoitusta. Sijoituksella turvataan yhtiön oman pääoman ja omavaraisuusasteen säilyminen riittävällä tasolla, joka vaikuttaa yhtiön rahoituslaitoksilta kilpailuttaman lainoituksen hintaan, ehtoihin ja kovenantteihin sekä lujitetaan pitkällä aikavälillä yhtiön kassaa. Sijoituksella suunniteltujen lainojen määrä ei pienene. Yhtiö on lähettänyt kaupungille hakemuksen 22.10.2024. **Liitteenä** Kouvolan Asunnot Oy:n hakemus. **Oheismateriaalina** Yhtiön hallituksen pöytäkirjanote, Danske Bankin analyysi ja Lausunto tilikaudesta 2024 (lausunto ja analyysi ovat salassa pidettäviä julkisuuslaki 24 § 1 mom. 20 k).

Kouvolan Asunnot Oy:n taustatiedot

Kouvolan Asunnot Oy on kaupungin 100 % omistama Yhtiö, joka toteuttaa kaupungin sille asettamaa asuntopoliittisia ohjelmaa.

Yhtiön pitkän tähtäimen suunnitelmien mukaisesti yhtiön omistamaa kiinteistökantaa tullaan kehittämään vuosittain. Tämä pitää sisällään

kohteille tehtäviä laajempia peruskorjauksia ja pienempiä vuosittaisia PTS-korjauksia mm. vesikattojen uusimisia. Näiden lisäksi tavoitteena on aloittaa uusien asuinrakennuskohteiden rakentaminen tarpeen mukaan. Toimenpiteillä pyritään varmistamaan Yhtiön suuren kiinteistövarallisuuden säilyminen tekniseltä kunnoltaan hyvänä sekä Yhtiön toimintaedellytyksien säilyminen tulevaisuudessa.

Yhtiön tavoitteena on olla pitkäaikainen ja luotettava toimija. Nykyisellä strategiakaudella keskiöön on nostettu käyttöasteen parantaminen eri toimenpitein, joita ovat mm. Yhtiön mielikuvan parantaminen ja kiinteistökannan kilpailukyvyn parantaminen. Uudiskohteen on tarkoitus vastata kaupungin omistajapoliittisen ohjelman mukaisiin odotuksiin ja lisätä opiskelija-asuntojen tarjontaa ydinkeskustassa. Vuokra-asunnot ovat kysytyjä kaupunkimaisella alueella kävelyetäisyydellä juna-asemalta.

Kouvolan Asunnot Oy:n tilikauden 2023 voitto oli 34.000 euroa. Tilikauden 2022 voitto oli 15.000 euroa. Yhtiö ei ole jakanut osinkoa. Tilinpäätöksen taseen 31.12.2023 aineelliset hyödykkeet olivat yhteensä 106.000.000 euroa muodostuen pääosin kiinteistöistä. Pitkä- ja lyhytaikaisia rahoituslaitoslainoja Yhtiöllä oli 31.12.2023 yhteensä 93.000.000 euroa. Kouvolan Asunnot Oy on toimittanut lausunnon tilikaudesta 2024. **Oheismateriaali** Kouvolan Asunnot Oy:n toimintakertomus ja tilinpäätös ja Tilintarkastuskertomus 31.12.2023.

SVOP-sijoitus ja taloudellinen riskiarviointi

Kaupunki voi tehdä päätöksen vastikkeettomasta pääomasijoituksesta Kouvolan Asunnot Oy:n osakepääomaan tai vapaaseen omaan pääomaan ilman, että sijoitusta vastaan annettaisiin osakkeita kuten osakeannissa. Yhtiön hallitus toisena osapuolena päättää SVOP-sijoituksesta. Vastikkeeton pääomasijoitus kirjataan kaupungin taseessa sijoituksiin. Konsernitilinpäätöksessä sijoitus/omistus eliminoidaan.

Kaupungin sijoituksen tuottovaatimus määräytyy siihen liittyvän riskin perusteella. Keskeisiä riskejä sijoituksessa ovat rahoitusriski, markkinariski ja operatiivinen riski. Rahoitusriski voi johtua muun muassa markkinamuutoksista, korkotason vaihteluista tai luottotappioista. Markkinariskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että markkinatilanne kehittyy Yhtiön kannalta epäedullisesti ja siten estää taloudellisiin tavoitteisiin pääsemiseen. Operatiivisella riskillä tarkoitetaan yhtiön toiminnan onnistumiseen liittyviä riskejä.

Yhtiö on teettänyt kiinteistöstrategian taloudellista mallinnusta vuosille 2024-2030; tekijänä Danske Bank. Mallinnus puoltaa SVOP-sijoitusta vahvistamaan omaa pääomaa ja omavaraisuusasteen säilymistä riittävällä tasolla.

Tilinpäätöksessä 31.12.2023 yhtiön omavaraisuusaste on 19,3 %. Tilikaudella 2023 luottotappioiden osuus Yhtiön liikevaihdosta oli 0,23 %, joka on alle kaupungin talousarviossa Yhtiölle asetetun tavoitteen

enintään 1 %. Lausuntonaan omistajaohjauksen kehittämispäällikkö toteaa, että rahoitukseen liittyvää riskiä voidaan pitää kohtuullisen matalana ottaen huomioon toiminnan suhteellisen pieni laajuus Kouvolan kaupungin kokoon nähden sekä Yhtiön taseessa oleva omaisuus, jolla kyetään hankkimaan tarvittaessa lisärahoitusta. Yhtiöllä on mahdollisuus käyttää kaupungin konsernitiliä ja konsernitilin limiittiä.

Merkittävin markkinariski liittyy yleiseen taloudelliseen tilaan, asuntojen kysynnän muutoksiin ja alueelliseen väestökehitykseen. Yhtiön tulonmuodostus koostuu pääasiassa vuokratuloista. Vuokria korotetaan vuosittain omakustannusperusteisesti. Yhtiön asuntojen käyttöasteeseen voi vaikuttaa asumis- ja toimeentulotukien tiukentumiset. Yhtiön käyttöaste toteuma syyskuun 2024 lopussa oli 87,7 %. Tilikauden päättyessä 31.12.2023 käyttöaste oli 91,52 %. Yhtiön kiinteistöstrategian hankkeet etenevät suunnitelmien mukaisesti. Uudisrakennushankkeista Halkotorinkuja 4 on valmistunut elokuussa 2024 ja kohde on täyteen vuokrattu. Ahventie 8 peruskorjaus on käynnistynyt syyskuussa ja kohteen on tarkoitus valmistua alkuvuonna 2025. Asuntojen kysynnän ja tarjonnan kohtaaminen edellyttää jatkuvaa seurantaa ja reagoimista muutoksiin. Tähän Yhtiöllä on työkaluna kiinteistöjen salkutus, jota tarkastellaan vuosittain. Operatiivisen toiminnan riskit ovat kohonneet korjausvelan kertymisen ja korjauskustannusten sekä uudisrakentamisen lisääntymisen myötä, mutta kokonaisuutena riski on kohtuullisen matala. Lausuntonaan omistajaohjauksen kehittämispäällikkö toteaa, että markkina- ja operatiivinen riski on kohtuullisella tasolla Yhtiön toimiessa paikallisesti ja tarjotessa asuntoja erilaisiin elämäntilanteisiin.

Oikeudellinen säädöspohja

Osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n mukaan ”sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon merkitään se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota ei perustamissopimuksen tai osakeantipäätöksen mukaan ei merkitä osakepääomaan ja jota ei kirjanpitolain mukaan merkitä vieraaseen pääomaan, sekä sellainen muu oman pääoman sijoitus, jota ei merkitä muuhun rahastoon. Rahastoon merkitään myös se määrä, jolla osakepääomaa alennetaan ja jota ei käytetä tappion kattamiseen tai varojen jakamiseen.” SVOP-sijoitus on koroton. SVOP-rahaston varojen jaosta päättää yhtiökokous hallituksen esityksen pohjalta. Sijoitus voidaan palauttaa vain, mikäli osingonjaon edellytykset täyttyvät. SVOP-sijoitus vastaa osakemerkintää tai osakkeiden ostamista eikä edellytä, että kunta vaatii vastavakuuden. Osakeyhtiölain mukaan vakuutta ei saa antaa. SVOP-sijoitus on luonteeltaan osakkeisiin ja osuuksiin kuuluva investointimeno. Osakkeet ja osuudet kuuluvat pysyvien vastaavien sijoituksiin; sijoitus kirjataan kaupungin taseessa pysyvien vastaavien sijoituksiin.

EU:n valtioneuvoston päätökset koskevat toimenpiteitä, joilla julkinen sektori myöntää yritykselle vastikkeetonta, valikoivaa taloudellista etua. Valtiontukea voi olla esim. laina, takaus ja ei markkinaehtoinen

pääomasijoitus. Kuntalain 129 §:ä lainan takauksen, vakuuden tai muun vakuuden osalta ei sovelleta, koska kyse ei ole kunnan myöntämästä lainasta, takauksesta tai vakuudesta. Em. pykälän mukaan on otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Valtiontukea on tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannon alaa siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Valtiontukea ei saa myöntää taloudellisissa vaikeuksissa olevalle yhteisölle.

SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettujen edellytysten on täytyttävä, jotta kyseessä on valtiontuki. Näiden edellytysten mukaisesti 1) toimenpiteen on oltava valtion (kunnan) toteuttama ja rahoitettu valtion varoin, 2) siitä on oltava taloudellisesta etua tuensaajalle, 3) edun on oltava valikoiva siltä osin kuin se suosii tiettyjä yrityksiä ja 4) toimenpiteen on vääristettävä tai uhattava vääristää kilpailua siten, että se voi vaikuttaa jäsen valtioiden väliseen kauppaan.

Tuen olemassaoloa arvioitaessa on mm. määritettävä, saako edunsaajayritys sellaista taloudellista etua, jota se ei olisi saanut tavanomaisissa kilpailuolosuhteissa tai tavanomaisilla markkinaehdoilla. Tältä osin sovelletaan unionin tuomioistuimen oikeuskäytännöstä johdettua niin kutsuttua yksityinen sijoittaja -arviointiperustetta (tuomio asiassa C-124/10 P, komissio v. *Électricité de France*, EU:C:2012:318, 78 kohta). Tällöin julkisyhteisön sijoituksen markkinaehtoisuus määritetään arvioimalla, olisiko vastaavan kokoinen, tavanomaisissa markkinatalouden olosuhteissa toimiva yksityinen sijoittaja tehnyt kyseisen sijoituksen samoissa olosuhteissa (tuomio asiassa C-305/89, komissio v. *Italia*, EU:C:1991:142, kohta 19). Tässä arvioinnissa ei kuitenkaan oteta huomioon yhteiskunnallisia ja aluepoliittisia näkökohtia eikä muutenkaan julkisyhteisöön julkisen vallan käyttäjänä liittyviä etuja ja velvollisuuksia (tuomio asiassa 234/84, *Belgia v. komissio*, EU:C:1986:302, kohta 14 ja edellä mainittu tuomio asiassa C-124/10 P, kohta 79). Jos yhtiön pääoma on julkisen vallan omistuksessa, on erityisesti syytä arvioida, olisiko ennustettavissa olevien kannattavuusnäkökymien perusteella toimiva yksityinen osakkeenomistaja - jos ei oteta huomioon yhteiskunnallisia, aluepolitiikkaan liittyviä sekä alakohtaisia tekijöitä - tehnyt samanlaisissa olosuhteissa kyseisen kaltaisen pääomasijoituksen.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 108 artiklan 3 kohdan mukaan komissiolle on annettava tieto tuen myöntämisestä tai muuttamisesta koskevasta suunnitelmasta niin ajoissa, että se voi esittää huomautuksensa. Jos komissio katsoo, että tällainen suunnitelma ei 107 artiklan mukaan sovellu sisämarkkinoille, se aloittaa artiklan 2 kohdassa tarkoitetun menettelyn viipymättä. Jäsenvaltio, jota asia koskee, ei saa toteuttaa ehdottamiaan toimenpiteitä, ennen kuin menettelyssä on annettu lopullinen päätös.

Valtiontukioikeudellisesti ei ole estettä, että kaupunki sijoittaa 3.000.000 euroa vastikkeettomana pääomasijoituksena yhtiöön, kun sijoitus on markkinaehtoinen. SVOP-sijoitus vahvistaa Yhtiön omaa pääomaa ja omavaraisuusasteen säilymistä riittävällä tasolla. Pitkällä aikavälillä suunnitelmallisella omaisuuden hallinnalla ja kiinteistöstrategialla uskotaan olevan positiivinen vaikutus yhtiön vakavaraisuuteen.

Johtopäätös

Kaupunki voi tehdä kaupungin kokonaan omistamaan Kouvolan Asunnot Oy:n SVOP-sijoituksen; sijoitus on markkinaehtoinen. Muut kunnat tekevät omistamiinsa yhtiöihin vastaavanlaisia sijoituksia. Esimerkiksi Lappeenrannan kaupunginvaltuusto päätti 8.4.2024 § 22 tehdä 5.000.000 euron sijoituksen 100 % omistamaansa Lappeenrannan Toimitilat Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Kouvolan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 02.12.2024 § 86 vuoden 2025 talousarvioon 3.000.000 euron sijoituksen Kouvolan Asunnot Oy:lle.

Kouvolan Asunnot Oy:n toimitusjohtaja Jari Niemi ja kaupunginlakimies Päivi Sandås ovat kokouksessa paikalla esittelemässä asiaa ja asiantuntijoina vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, tuukka.forsell(at)kouvola.fi; kehittämispäällikkö Karoliina Kanerva, puh. 020 615 7124, karoliina.kanerva(at)kouvola.fi; kaupunginlakimies Päivi Sandås, puh. 020 615 8212, paivi.sandas(at)kouvola.fi.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää tehdä 3.000.000 euron SVOP-sijoituksen Kouvolan Asunnot Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Kaupunginhallituksen päätös: