

Kiinteistöjen yhtiöittämisselvitys

Tiivistelmä Suonenjoen kaupungille laaditusta raportista

16.4.2025 Finwise Advisors Oy, Haglex Oy

Työn tausta ja tavoite

Suonenjoen kaupunki valmistelelee sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämistä.

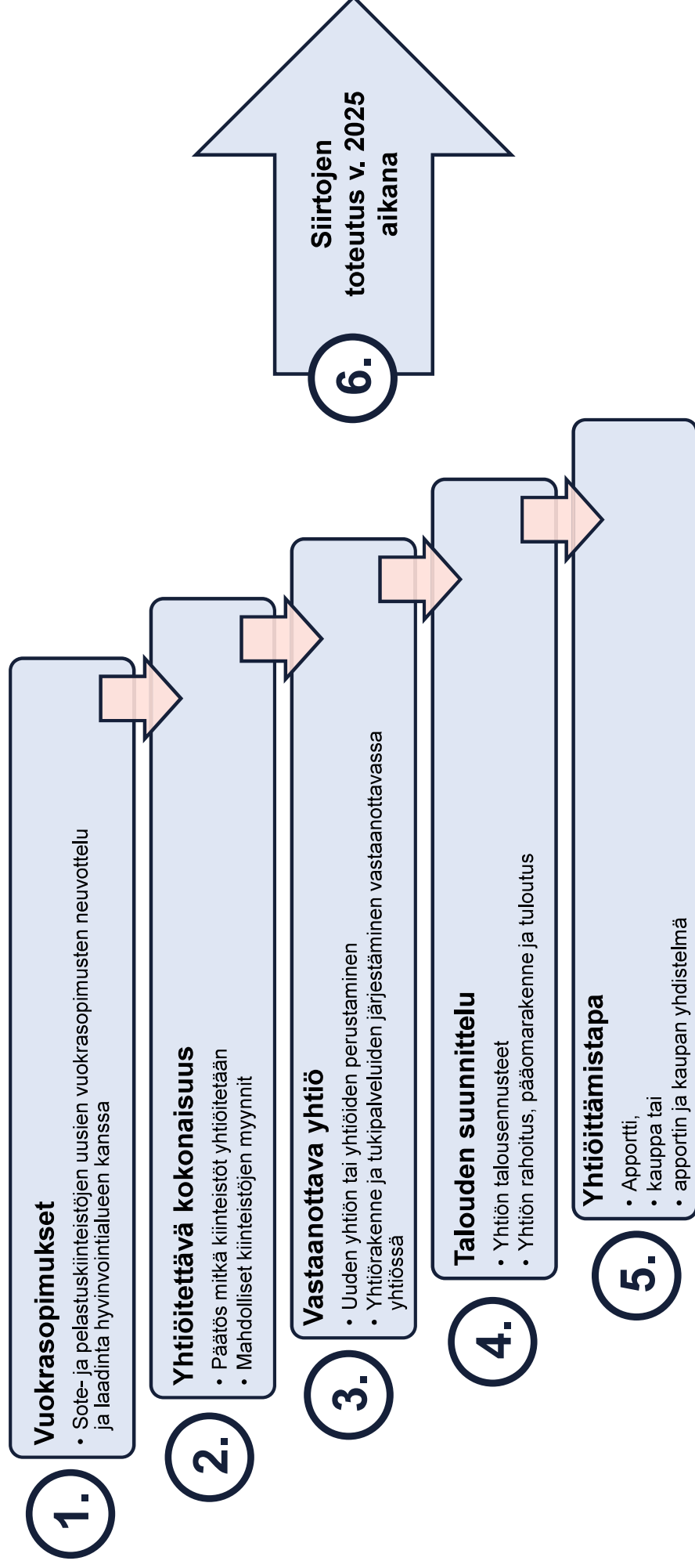
Kiinteistöjen vuokraaminen kilpailuilla markkinoilla tulee kuntalain 126 § mukaisesti toteuttaa yhtiömuodossa. Pääasiallisesti hyvinvointialueelle vuokrattavat sote- ja pelastuskiinteistöt (5 kpl) tulee yhtiöittää sote-siirtymäkauden aikana, eli vuoden 2026 alkuun mennessä. Sote- ja pelastuskiinteistöjen lisäksi kaupunki omistaa yhtiöittämisvelvoitteen alaisia teollisuuskiinteistöjä (5 kpl), joiden yhtiöittämistä ollaan toteuttamassa samassa yhteydessä.

Kaupungin tavoitteena on ennen yhtiöittämisen toteuttamista:

- A. Tunnistaa ennen yhtiöittämisen toteutusta sote- ja pelastustoiminnan tiloista ja yrityksille vuokrattavista kiinteistöistä pidettävät, irtauduttavat ja myytävät
- B. Linjata kiinteistöille järkevin yhtiöittämistapa
- C. Suunnitella yhtiötettävän kokonaisuuden taloutta

Finwise Oy ja Haglex Oy ovat saaneet kaupungilta toimeksiannon avustaa yhtiöittämisen toteutuksessa sekä selvittää ennen toteutushetkeä päätettävät asiat ja kannattavimmat toteutustavat. Taustaselvityksessä kartoitetaan perusteltua päätöksentekoa varten kiinteistöjen nykytilanteita, mahdollisuuksia, yhtiöittämisvelvoitteen erityiskysymyksiä ja yhtiöittämistapojen etuja ja haittoja. Taustaselvityksen tuloksena esitetään yhtiöittämisen valmistelun keskeiset vaiheet ja suositukset.

Kiinteistöjen yhtiöittämisen tiekartta



1. Sote- ja pelastuskiinteistöjen vuokrasopimukset

- Sote- ja pelastuskiinteistöjen vuokrat, sopimuspituuudet sekä hyvinvointialueen suunnitelmat kohteiden käytölle vaikuttavat niiden arvostukseen ja yhtiöittämisvelvoitteeseen. Vuokrasopimusneuvotteluilla on keskeinen rooli tulevan yhtiön talouden suunnitteluun ja riskeihin. Kaupunki kantaa merkittävän osan kohteiden jännösarvoriskistä, jos vuokrasopimukset ovat lyhyitä, ja tällöin kaupungin kannalta riskitason tulisi näkyä korkeampina vuokratasoina.
- Vuokraneuvotteluissa tulee kiinnittää huomiota seuraaviin asioihin:
 - 1) Sopimusten pituus
 - 2) Pääomavuokran taso
 - 3) Investointien käsittely ja vuokravaikutukset
 - 4) Ylläpidon vastuunjako
 - 5) Ylläpitovuokran määrittämisen perusteet (toteuman mukainen vai kiinteä)
 - 6) Mahdolliset neuvottelut kohteiden myymisestä hyvinvointialueelle

2. Yhtiöitettävä kokonaisuus

Tällä hetkellä yhtiöttämiselveloitteen alaiset sote- ja pelastuskiinteistöt

- Väinölä
- Sairaalapolku 3
- Terveyskeskus
- Paloasema
- Vanhainkotipalvelukeskus

Tällä hetkellä yhtiöttämiselveloitteen alaiset teollisuuskiinteistöt

- Lintikonhalli
- Futuria
- Mansikkaraitti 7
- Rudus Oy hallikokonaisuus
- Rinkelihalli

- Kunnat on velvoitettu yhtiöttämään kilpailuilla markkinoilla vuokrattavat kiinteistönsä. Sote- ja pelastuskohteet, joissa hyvinvointialueen käyttö on vähäistä, on vapautettu yhtiöttämiselveloitteesta. Tällaisia tiloja ovat esimerkiksi koulujen terveydenhoidon huoneet.
- Jos jonkun kohteen ulkopuolinen on päättymässä, eikä tilalle ole jatkossa ulkoista kysyntää, kannattaa tällainen kohde jättää yhtiöttämättä.
- Kohteiden mahdolliset myynnit kannattaa toteuttaa ennen yhtiöttämistä, jolloin luovutusvoitto ja kauppahinta tulevat suoraan kaupungille, eikä mahdollisista voitoista tarvitse maksaa veroa.

3A. Vastaanottava yhtiö / yhtiöt

Perustettavien yhtiöiden määrä

Kaupungilla ei ole tällä hetkellä tytäryhtiötä, jotka soveltuisivat sote- ja teollisuuskiinteistöjen vastaanottoon. Esimerkiksi Ara-rajoitteet yhdessäkin yhtiön / konsernin omistamassa kohteessa rajoittavat tuoton tuloutuksen 4 %:n omistajan sijoittamasta pääomasta, mikä ei mahdollista kiinteistöjen vuokratuottojen tehokasta tuloutusta kaupungille. On myös mielekästä keskittää yhteen yhtiöön samankaltainen liiketoiminta.

- **Vaihtoehto 1 Perustetaan yksi uusi yhtiö sote- ja teollisuuskiinteistöille:** Yhdessä sote- ja teollisuuskiinteistöjen yhtiössä minimoidaan tarvittu hallinto, isommassa kokonaisuudessa yksittäisten vuokrasopimusten päättymisen vaikuttaa vähemmän yhtiön talouteen ja kaupunkikonsernin maksama yhteisövero on alaisempi, jos toinen kiinteistökokonaisuus tekee voittoa ja toinen tappiota.
- **Vaihtoehto 2 Perustetaan kaksi erillistä yhtiötä sote- ja teollisuuskiinteistöille:** Kahdessa yhtiössä erilaisten markkinoiden ja vuokralaisten riskit on eriytetty ja kiinteistökokonaisuuksien tavoitteenasetanta on selkeämpää.



Yhden uuden yhtiön malli (VE1) on selkein vaihtoehto ja mahdollistaa hallinnon järjestämisen tehokkaimmin. Yhtiötettävät sote- ja teollisuuskiinteistöt erillisissä yhtiöissä johtaisi pieniin yhtiöihin. Yhden yhtiön malli mahdollistaa myös riskien jakamisen suuremmalle kokonaisuudelle.

Yhtiörakenne

- **Hallinnollisesti yksinkertaisin yhtiörakenne on tavallinen kiinteistöosakeyhtiö, jolle kaupunki luovuttaa kiinteistöt / rakennukset. Suosituksena on siirtää yhtiöön rakennukset ja jättää tontit kaupungin omistukseen vuokraten niitä vastaanottavalle yhtiölle. Tonttien vuokraus vähentää yhtiön verotettavaa tulosta ollen kaupungille hyvä tulotuskeino yhtiöstä.**

3B. Vastaanottava yhtiö - Tukipalveluiden järjestäminen

Vaihtoehto 1: Kaupunki järjestää tukipalvelut ja myy tukipalvelut yhtiölle suoraan

- Tukipalveluita tulee myydä markkinahintaan, ja toiminta tulee eriyttää kirjanpidossa (esimerkiksi erillinen kustannuspaikka, josta voi seurata yhtiölle myytävän palvelun tuottoja ja kuluja).
- Vaihtoehtoon toteutus vaatii kunnalta nykyiseen tukipalveluiden tuottamisen kustannusten tarkempaa allokointia kiinteistöille.
- Vaihtoehto mahdollistaa tukipalveluiden myynnin ilman kilpailutusta kilpailuilla markkinoilla toimivalle yhtiölle (sote- ja teollisuuskiinteistöt) ja kaupungin peruspalvelutuotantoon (koulut, päiväkodit, liikuntapaikat tms.).

Vaihtoehto 2: Kaupunki yhtiöittää tukipalvelut

- Yhtiömuodossa haasteena on peruspalveluntuotannon ja kilpailuilla markkinoilla vuokrattavien kiinteistöjen (sote- ja teollisuuskiinteistöt) tukipalveluiden myynnin lakisääteiset rajoitukset. Yhtiömuodossa tukipalveluita voidaan tuottaa kaupungille in-house-asemassa, jolloin yhtiö voi myydä enintään 5 % liikevaihdosta tai 500 tuhatta euroa kilpailuille markkinoille (sisältäen yhtiöityville sote- ja teollisuuskiinteistöille tapahtuvan myynnin).

Vaihtoehto 3: Kaupunki järjestää tukipalvelut omana tuotantona liikelaitoksen muodossa

- Liikelaitos voi toimia vain vähäisessä määrin kilpailutilanteessa markkinoilla ja tällöin sen on hinnoiteltava palvelunsa markkinaehtoisesti. Vaihtoehto lisää hallintoa ja kaupungin suoraan myymä tukipalvelu on liikelaitosta joustavampi malli.

Vaihtoehto 4: Tukipalvelut ostetaan ulkopuolelta

- Tukipalveluiden osto voidaan kilpailuttaa ja ostaa kaupunkikonsernin ulkopuolelta. Vaihtoehdossa on huomioitava kaupungin nykyisellään tuottaman palvelun tarpeen supistuminen ja punnittava, onko kaupungin omien kiinteistöjen tukipalveluiden tuottaminen tehokasta, jos sote- ja pelastuskiinteistöjen hoito putoaa kaupungin oman palveluntuotannon ulkopuolelle.



Vaihtoehto 1 vaatii vähiten muutoksia nykytilanteeseen nähden, ja kaupunki voi jatkaa sekä omien peruspalveluntuotannon kiinteistöjensä että yhtiöitettävien sote- ja pelastuskiinteistöjen hoitoa samalla henkilöstöllä nykyiseen tapaan.

4A. Talouden suunnittelu - verovaihtokäytännöt

1. Kiinteistöjen siirrosta seuraa varainsiirtovero. Sote- ja pelakiinteistöjen siirto on varainsiirtoverosta vapaa, jos se toteutetaan apportilla

- Teollisuuskiinteistöjä yhtiöittäessä yhtiölle tulee maksettavaksi varainsiirtovero (3 %).
- Sote- ja pelakiinteistöjen yhtiöittämisestä tulee maksettavaksi varainsiirtovero, jos siirto toteutetaan kaupalla.

2. Yhtiö joutuu maksamaan tuloksestaan yhteisövero

- Yhteisöverot vähentävät kaupungin yhtiöstä saamia tuottoja. Maksettua veroa voidaan vaikuttaa kiinteistöjen siirtoavalla ja yhtiön pääomarakenteella. Kaupungin on myös varmistettava, ettei yhtiölle esimerkiksi vuokrata tontteja, lainata rahaa tai myydä tukipalveluja alihintaan.
- 10 vuodessa maksettu yhteisövero on siirtoavasta riippuen n. 0,8-0,9 milj. euroa.
- Jos kaupunki myöntää yhtiölle lainoja, konsernin sisäiset korot ovat tiettyjen rajoitusten puitteissa yhtiön verotuksessa vähennyskelpoisia.

3. Yhtiön tulee ennen kiinteistöjen luovutusta hakeutua arvonalisäverovelvolliseksi, jotta se voi veloittaa vuokrat arvonalisäverollisena ja vähentää arvonalisäverollisista kustannuksista arvonalisäveron

4B. Talouden suunnittelu – yhtiön talouden asema ja kaupungin tuloutuspotentiaali

2,5
M€

Kaupungin 10 vuoden nettokassavirta nykyisillä vuokrasopimuksilla

Kun kaikki yhtiöittämismisvelvoitteiden alaiset kohteet siirretään yhtiöön, 10 vuoden tuloutuspotentiaali on 2,3-2,5 milj. euroa riippuen siirtotavasta ja pääomarakenteesta. Tämänhetkisillä vuokrasopimuksilla ja käyttöasteilla apporttisiirron vaihtoehto on kaupunkikonsernin kannalta taloudellisin siirtotapa.

Kaupunki voi tulouttaa vuokratuloja yhtiöstä tonttivuokrana, kiinteistöveroina, osinkoina, varojen jakona, lainojen lyhennyksinä ja korkoina sekä tukipalvelujen myyntinä.

0,8
M€

Yhtiön 10 vuoden tilikauden tuloksen kertymä nykyisillä vuokrasopimuksilla

Kiinteistöt tuottavat kokonaisuudessaan vastaanottavalle yhtiölle positiivista tulosta, josta maksetaan yhteisöveroa. Kiinteistöjen siirtotapa, pääomarakenne ja siirtoarvot vaikuttavat yhtiön tulokseen poistojen ja korkokulujen kautta. Edullisimmaksi katsotulla vaihtoehdolla 10 vuoden tulos on n. 0,8 milj. euroa. Kiinteistöjen joukossa on myös negatiivista kassavirtaa tuottavia kohteita ja kiinteistöjä, joiden tuleva kysyntä on epävarmaa.

3 %

Yhtiölle suurin mahdollinen korko, jos kiinteistökauppa rahoitettaisiin velalla

Yhtiön maksukyky ei ole riittävä jos kiinteistöt siirretään kokonaisuudessaan kaupalla, joka rahoitetaan velalla.
→ Suosittelemme siirtämään vähintään osan kiinteistöistä apportilla siten että yhtiön lainakanta ei kasva liian suureksi ja lainoille voidaan maksaa riittävän korkea korko (esim. 6-8 %). Isojen investointien rahoittaminen lisää yhtiön lainataakkaa kummallakin siirtotavalla.

4C. Talouden suunnittelu - Riskit

1.

Tyhjäkäyttö yhtiöittämisen jälkeen aiheuttaa merkittävän kassavirtariskin yhtiölle. Epävarmuutta lisäävät mm. lyhyet vuokrasopimukset ja vajaakäyttö

- Hyvinvointialueen pitkäaikainen tilatarve Suonenjoen kohteille on epävarma.
- Kun kaikki tällä hetkellä ulos vuokrattavat kohteet yhtiötetään, kestää yhtiön talous n. 15 % tyhjäkäytön nykytilanteeseen verrattuna. Kohteiden joukossa on mahdollisesti luovuttavia kohteita, joiden poistuminen vaikuttaa yhtiön taloudellisiin edellytyksiin - pienemmällä kiinteistökokonaisuudella yksittäisten tilojen tyhjäkäytön merkitys kasvaa.

2.

Korjausinvestointitarve aiheuttaa yhtiölle ja kunnalle riskin investointien kustannuksista (tappioista).

- Merkittävien investointien osalta on sovitava vuokrien korottamisesta tai esimerkiksi erillisestä investointivuokrasta. Sote-kiinteistöjen osalta yhtiön on varmistettava hyvinvointialueen sitoumus investoinnin pääoman takaisin maksamisesta. Osaan kohteista on suunniteltu isoja investointeja 5 vuoden sisällä.
- Todennäköisesti yhtiö tarvitsee investointeja varten rahoitusta tai takauksen kaupungilta, jolloin myös kaupunki kantaa investointien taloudellista riskiä. Yhtiön talouden suunnittelussa ja vuokratulojen tuloutuksessa on huomioitava yhtiön tarpeet korjausten rahoittamisesta.

→

Riskien realisoituminen voi johtaa kaupungin pääomitustarpeeseen, kiinteistöjen realisointiin tai takaisinostoon. Yhtiön talouden kannalta on riski, jos yhtiöitettäväksi jää pelkästään heikkokuntoisia ja kysynnältään epävarmoja kohteita.

4D. Talouden suunnittelu - Rahoitus

1.

Todennäköisin rahoitusvaihtoehto yhtiön korjausinvestoinneille ja mahdollisen kiinteistökaupan rahoittamiseen on kaupungin myöntämä laina.

- Yhtiön korkean riskitason vuoksi on todennäköistä, että se ei saa investointeihinsa lainaa liikepankeilta. Myöskään kaupungin täysi takaus ei välttämättä ole mahdollinen, sillä se voidaan tulkita kielletyksi valtiontueksi. Valtiontukisäätelyn yläraja takaukselle on 80 %.
- Varteenotettava rahoitusvaihtoehto yhtiössä on kaupungin myöntämä laina. Marginaalikustannus on lisäksi merkittävästi matalampi kaupungin kuin yhtiön nostamalle lainalle, vaikka yhtiö saisikin ulkoista rahoitusta.
- Kaupungin myöntämälle lainalle tulee maksaa käypää korkoa (markkinaehtoinen korko).

2.

Kaupungin myöntäessä lainaa tulee huomioida elinkeinoverolain 18 a §:n 3 momentin mukainen rajoitus korkojen vähennysoikeuteen yhtiön verotuksessa.

- Investointien rahoituksen suunnittelussa on hyvä ottaa huomioon rajoituksen korkojen vähennysoikeudessa, mikäli rahoitus tulisi kaupungin kautta.

5. Yhtiöittämistapa



Apportilla kaupunki luovuttaa vastaanottavalle yhtiölle kiinteistöt yhtiön osakkeita vastaan. Apportilla voidaan hyödyntää sote- ja pelastuskiinteistöille väliaikaista varainsiirtoverovapautta, mutta yhteisöveroa maksetaan enemmän johtuen kauppavaihtoehdoista alhaisemmista lainojen korkokuluista. Apportti on kannattava vaihtoehto, kun yhtiöllä on tulevaisuudessa merkittävä tyhjäkäyttöriski ja paljon rahoitusta vaativia investointeja.



Kiinteistöjen kaupassa yhtiö ostaa kiinteistöt kaupungilta. Kauppa mahdollistaa pääomarakenteen suunnittelun ja yhteisöverojen minimoinnin pitkällä aikavälillä, mutta kaupasta seuraa varainsiirtovero myös sote- ja pelastuskiinteistöjen osalta (3 %). Käytännössä kauppahinta voidaan merkitä velaksi yhtiön ja kaupungin välille, jolloin kaupalla ei ole välitöntä vaikutusta rahavirtoihin varainsiirtoveroa lukuun ottamatta. Kauppa on kannattava vaihtoehto, jos yhtiön pitkän ajan tuloksentekepotentiaali arvioidaan hyväksi.



Yhtiöittämisessä kiinteistöjen siirrot tulee tehdä korkeintaan käypiin arvoihin. Arvoihin vaikuttaa merkittävästi sote- ja pelakohteille neuvoteltavat vuokratasot ja sopimuspituudet.

- Lopullinen valinta yhtiöittämistavasta kannattaa tehdä, kun sote- ja pelakiinteistöjen uudet vuokrasopimusehdot ovat selvillä ja vastaanottavan yhtiön talous on mallinnettu uusilla vuokrasopimuksilla. Mallinnuksen avulla siirtotapa ja yhtiön pääomarakenne voidaan suunnitella yhtiön maksukyvyyn mukaiseksi. Myös epävarmojen kiinteistöjen näkymä vaikuttaa kannattavimpaan siirtotapaan.
- **Arviomme on, että apporttisiirto on kaupaa riskittömämpi ja taloudellisempi vaihtoehto Suonenjoen kiinteistöjen siirrolle.**

Etenemissuositukset

Vaihe	Suositus	Toimenpiteet ennen yhtiön toiminnan aloittamista
Yhtiötettävät kiinteistöt	Tämänhetkessä tilanteessa yhtiöttämisvelvoitteen täyttävät Väinölä, Sairaalapolku 3, Terveyskeskus, Paloasema, Vanhainkotipalvelukeskus, Lintikonhalli, Futuria, Mansikkaraitti 7, Rudus Oy halli ja Rinkelihalli	- Mahdollisista myynneistä päättäminen ennen yhtiöttämistä - Hyvinvointialueen kanssa neuvottelu sote-tilojen jatkokäytöstä ja sopimuksista → Päätökset lopullisesti yhtiötettävistä kohteista
Vastaanottava yhtiö	Perustetaan yksi uusi yhtiö sote- ja teollisuuskiinteistöille	- Päätös uuden yhtiön perustamisesta, perustamisasiakirjojen laatiminen ja yhtiön vastuuhenkilöiden nimeäminen - Selkeästi yhtiöttämisvelvoitteen alaiset kohteet suositellaan yhtiöttämään heti, kun yhtiö saadaan toimintaan. Sote- ja pelakiinteistöt tulee yhtiöttää vuoden 2025 aikana
Siirtyvä omaisuus	- Siirretään rakennukset perustettuun yhtiöön - Jätetään tontit kaupungin omistukseen ja vuokrataan ne yhtiölle	- Päätös maapohjan vuokraamisesta yhtiölle - Maanvuokrasopimusten laatiminen
Kohteiden siirtoarvot	Määritellään siirtoarvot lähempänä siirtohetkeä. Apportilla siirtäessä tasearvoa korkeammista arvoista ei ole verotuksellista hyötyä yhtiölle.	- Arvonmäärityksen päivitys, kun siirtyvät kiinteistöt ja niiden vuokrasopimukset ovat tiedossa - Mahdolliset alaskirjaukset tulee lähtökohtaisesti tehdä kaupungin taseeseen ennen siirtoa
Yhtiöttämistapa (apportti / kauppa)	- Tämänhetkisillä vuokratasoilla ja käyttöasteilla lähtökohtana on tehdä siirto apportilla. - Talouden ennusteet ja optimaalisin pääomarakenne päivitetään lähempänä siirtohetkeä. Osa kohteista voidaan siirtää kaupalla ja osa apporttina.	Päätös siirtotavasta, kun siirtyvät kiinteistöt ja niiden vuokrasopimukset ovat tiedossa
Tukipalvelut	Kaupunki myy tukipalveluita suoraan yhtiölle	Valmistelu myytävän palvelun kustannusten kohdistamisesta ja eriyttäminen omalle kustannuspaikalle kaupungin kirjanpidossa.

Vastuuvapauslauseke

Tämä esitys ja sen sisältämät tiedot on laadittu huolellisesti ja parhaan kykymme mukaan käytettävissä olleiden tietojen perusteella. Finwise Advisors Oy ("Finwise") ei kuitenkaan vastaa mahdollisista virheistä, puutteista tai tiedoissa tapahtuneista muutoksista esityksen laatimisen jälkeen. Esityksessä esitetyt analyysit, suositukset ja ennusteet perustuvat tämänhetkiseen tietoon ja olosuhteisiin, eikä niitä voida pitää sitovina tai takuuna tulevista tapahtumista.

Huomioithan seuraavat seikat:

- Sijoitusneuvonta: Tämä esitys ei sisällä sijoitusneuvoja eikä ole tarkoitettu sijoituspalvelujen käyttöön liittyväksi neuvonannoksi.
- Vero- ja lakikonsultaatio: Finwise ei tarjoa vero- tai lakikonsultaatiota. Asiakkaiden tulee kääntyä asianmukaisten ammattilaisten puoleen näissä asioissa.
- Käyttötarkoitus: Kaikki tässä esityksessä annetut tiedot on laadittu vain kyseessä olevaan käyttötarkoitukseen ja kyseessä olevalla organisaatiolle, eikä niitä voi sellaisenaan hyödyntää muissa tilanteissa ilman lisäanalyysejä ja kontekstin huomioimista.

Finwise ei ota vastuuta esityksen perusteella tehtyjen päätösten seurauksista. Suosittelemme asiakkaita harkitsemaan huolellisesti esityksessä annettuja suosituksia ja tarvittaessa hankkimaan lisäasiantuntemusta ennen päätöksentekoa.