

Vuokratalot Yhtiöittämismenettely

Joroisten kunta

KH 9.11.2020

Taustat ja tarkoitus

- Kunnan vuokra-asuntostrategian 2020 – 2025 perusteella
 - asuntojen vuokraustoimintaa on tarkoitus kehittää liiketoiminnallisemmaksi
 - vuokra-asunnoista on Joroissa ylitarjontaa, jonka vuoksi vuokra-asuntostrategiassa on linjattu asuntokapasiteetin sopeuttamisesta kysyntään.
- Yhtiöittämisselvitys aloitettiin 2019
 - perusteena erityisesti Koy Honkauran heikko taloudellinen tilanne, joka on johtanut kunnan pääomitustarpeeseen
 - Koy Honkauran taloudellisen aseman heikentyminen on toiminnallisten asioiden lisäksi erityisesti seurausta kirjanpidollisesta poistomenettelyn muutoksesta (omistajaohjauspäätös vuodelta 2016)
 - 1 – 8 kk raportin perusteella pääomitustarve on jälleen talousarviossa 2021
- Osana yhtiöittämisselvitystä on tehty
 - vuokra-asuntojen tilanne / kuntokartoitus (isännöitsijät)
 - vuokra-asuntojen ja teollisuuskiinteistöjen arvonmääritys (ulkopuolinen arvonmäärittäjä)
 - yhtiöittämisselvitys (BDO)
- Omistajanohjausta koskeva opinnäyte
 - yhtiöittämiseen liittyen on annettu toimeksianto kunnan päätöksentekoa hyvin tuntevalle opiskelijalle (kunnanhallituksen jäsenelle) selvittää, kuinka esimerkiksi vuokrataloyhtiöiden omistajanohjaus olisi tarkoituksenmukaista jatkossa järjestää

Menettelyehdotus

- 4 vaihtoehtoista menettelyä (vaihtoehdot A, B, C ja D)
- Valinta riippuu ainakin osaksi kuntakonsernin ennakoidusta tilinpäätöksen tuloksesta kuluvalta tilikaudella 2020
- Ehdotukset perustuvat BDO:n laatiman yhtiöittämisselvityksen loppuraporttiin ja kunnan 1 – 8 kk talouden raportointiin. Ehdotuksissa ei ole esitetty muutoksia teollisuuskiinteistöjen omistukseen, vaikka ne olivat selvitystyön toimeksiannossa ja sisältyvät aineistoon.

Vaihtoehto A

- 1) Erotetaan kunnan taseella olevat vuokra-asunnot (13), joista voitaisiin vuokra-asuntostrategian tavoitteiden mukaisesti luopua.
 - Ne jätetään kunnan taseelle kirjanpitoarvoistaan ja myydään ne teknisen toimen toimesta vuoteen 2025 mennessä.
 - Asuntojen myynnin seurauksena kunnalle tuloutusisi todennäköisesti myyntivoittoa, joka parantaisi emokunnan taloudellista asemaa.

- 2) Tehdään muista kuin kohdan 1 perusteella erotetuista kohteista (21 kunnan taseella olevaa vuokra-asuntoa) apporttisijoitus Koy Honkauralle (vrt. menettelyn osalta BDO:n raportin vaihtoehto 1 a)
 - Johtaa n. 15 teur varainsiirtoveroseuraamukseen Honkauralle (apporttina sijoitettavista kohteista, vrt. kohta 1, riippuen)
 - Johtaa n. 260 000 teur luovutustappion kirjaukseen toteutusvuoden tilinpäätökseen
 - Toteuttaminen edellyttää vähintään alaskirjauksen kattavaa ylijäämäistä tulosta, jotta järjestely ei vaaranna kunnan taloudellista asemaa.
 - Tarkasteltava vuoden 2020 lisätalousarviossa (tulot ja ko. järjestelyn vaikutukset)

Vaihtoehto A

Hyödyt

- Koy Honkauran tase vahvistuu noin 436 000 eurolla euroa (asuntojen käypä arvo) - pääomistustarve poistuu ainakin vähäksi aikaa
- Koy Honkauran vuokrausaste nousee
- Kunta noudattaa kuntalain yhtiöittämisvelvoitetta

Haitat:

- varainsiirtovero n. 15 teur maksuun
- muut transaktiokulut: tehdään mahdollisimman paljon virkatyönä
- asuntojen arvon alaskirjaus, jolla on -260 teur tulosvaikutus kunnan tuloksessa 2020
- emokunnan tuloksenteekokyky heikkenee vuokrauksen tuottojen verran

Vaihtoehto B

- Luovutaan yhtiöittämissuunnitelmasta ja asuntojen sijoittamisesta Koy Honkauraan toistaiseksi.
- Käynnistetään kunnan taseella olevien ja vuokra-asuntostrategian tavoitteiden mukaisti myyntiin soveltuvien asuntojen (13) myyminen teknisen toimen toimesta.
- Menettely ei korjaisi Koy Honkauran omaan pääomaan liittyviä ongelmia. Edellyttäisi rahasisjoituksen tekemisiä tulevina vuosina Koy Honkauran sijoitetun vapaan pääoman rahastoon (SVOP)

Vaihtoehto C

- Kunnan taseella olevien asuntojen (21) siirtäminen edelleen vuokrattavaksi Honkauralle
 - Tilapäinen järjestely, kunnes kaupaksi menevät kunnan taseella olevat asunnot olisi myyty
- Vuokra-asuntojen keskittämisen tavoite etenisi
- Honkauraa kyettäisiin jossakin määrin tukemaan taloudellisesti (21 asunnon vuokratuotot – 5 %)
- 13 asunnon myynti saman aikaisesti mahdollista
- Alaskirjaustarve kyettäisiin välttämään, koska ei vuokrauksessa ei synny luovutustappiota
- EU-kilpailulainsäädännön / Kuntalain säännökset tarkasteltava

Vaihtoehto D (KJ pohjaehdotus)

- Siirretään kaikki 34 kunnan taseella olevaa asuntoa apporttisijoituksena Koy Honkauraan
- BDO:n malli 1 a
- Sijoitus Markkina-arvoon(arviokirjat) 675 000 euroa
- Luovutustappio (Kunta: alaskirjaus) :-105 416 euroa
- Varainsiirtoverokustannus Honkauralle (4/2%) arviokirjojen markkina-arvon perusteella laskettuna: 20 300 euroa

Vaihtoehto D

Hyödyt

- Koy Honkauran tase vahvistuu noin 675 000 eurolla euroa (asuntojen käypä arvo) - pääomistustarve poistuu ainakin vähäksi aikaa
- Koy Honkauran vuokrausaste nousee
- Kunta noudattaa kuntalain yhtiöittämisvelvoitetta

Haitat:

- varainsiirtovero n. 20 teur maksuun
- muut transaktiokulut: tehdään mahdollisimman paljon virkatyönä
- asuntojen arvon alaskirjaus, jolla on -106 teur tulosvaikutus kunnan tuloksessa 2020
- emokunnan tuloksenteekokyky heikkenee vuokrauksen tuottojen verran

Vertailua vaihtoehto A:n – vaihtoehto D:n välillä

- Verrattaessa suunnitelmaan A, suunnitelmassa D
 - Honkauran pääomistusvaikutus olisi merkittävästi suurempi (675 000 € (D) / n. 436 000 € (A))
 - Honkauralle maksettavaksi määrättävä varainsiirtovero olisi suurempi (20 300 € (D) / n. 15 000 € (A))
 - Kunnan luovutustappio (= alaskirjauksen tarve) olisi pienempi (- 105 416 € (D) / n. -260 000 € (A))
 - Kunnan tuloksentekeyky heikkenee hieman enemmän kuin vaihtoehdossa A, mutta vastaavasti kasvaa samassa suhteessa Koy Honkaurassa,
- Asuntojen myyminen kunnan taseelta, ilman siirtoa Honkauraan (VE A), on verotuksellisesti tehokkaampaa (kuin VE D), mutta saavutettua tehokkuuden määrä voidaan laskelmin todentaa vain osaksi
 - Varainsiirtoveroa 13 asunnon osalta ei maksettaisi (n. 5000 euroa, VE A säästö verrattuna VE D:n)
 - VE A: kunta ei ole velvollinen maksamaan veroa mahdollisesta asunto-osakkeiden myyntivoitosta (pääomaveron 30%/34% riippuen siitä, ylittääkö voitto 30 000 euroa); tulisiko myyntivoittoa, kun vertailukohtana on kiinteistöarvioitsijan juuri määrittämä käypä arvo (määräytyy lopulta myyntiajankohtanaan Joroisten asuntomarkkinoilla)
 - Mahdollisen myyntivoittoveron (pääomatuloveron) määrää ei voida nyt laskelmin todeta (VE D)

Päätösvaihtoehdot

Vaihtoehto A päätösehdotus:

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle kiinteistö- ja vuokra-asuntostrategian 2020 – 2025 toimenpanotoimenpiteenä sijoittaa apporttisijoituksena oheismateriaalissa yksilöidyt asunto- ja kiinteistöyhtiöiden sekä osakeyhtiöiden osakkeet, 21 asuntoa, Koy Honkauraan. Järjestely tehtäisiin vielä vuoden 2020 aikana, mikäli asiaan liittyvät päätökset saadaan lainvoimaisiksi.

Apporttisijoituksen seurauksena kunta kirjaa noin 260 000 euron luovutustappion kunnan vuoden 2020 tulokseen.

Apporttisijoitusta ei tule tehdä, jos kunnan tilinpäätöksen tulos uhkasi muodostua sen vuoksi alijäämäiseksi. Ehdotus on sen vuoksi siten ehdollinen sille, että talousarvion 2020 muutoksella järjestely voidaan todeta mahdolliseksi kunnan kokonaistaloutta vaarantamatta.

Apporttisijoitus edellyttää lisäksi kunnan tilintarkastajan antamaa apporttilausuntoa siirtyvän omaisuuden arvosta ja menettelyn hyväksyttävyydestä.

Vaihtoehto B päätösehdotus:

Kunnanhallitus päättää, että yhtiöittämistavoitteesta luovutaan toistaiseksi.

Lisäksi kunnanhallitus päättää, että kiinteistö- ja vuokra-asuntostrategiassa myytäväksi määritellyt asunto-osakkeet oheismateriaalina olevan listauksen mukaisesti laitetaan yksitellen tai pieninä erinä myyntiin 2020 – 2025 välisenä aikana. Asuntojen kauppahinnan tulee olla myyntiajankohdan markkinahinta.

Asuntoja voidaan myydä myös julkisella huutokaupalla.

Vaihtoehto C päätösehdotus:

Kunnanhallitus päättää, että kiinteistö- ja vuokra-asuntostrategiassa myytäväksi määritellyt asunto-osakkeet oheismateriaalina olevan listauksen mukaisesti (13 asuntoa) laitetaan yksitellen tai pieninä erinä myyntiin 2020 – 2025 välisenä aikana. Asuntojen kauppahinnan tulee olla myyntiajankohdan markkinahinta.

Asuntoja voidaan myydä myös julkisella huutokaupalla.

Ennen myyntiä asuntojen vuokraamista tulee jatkaa nykyisen käytännön mukaisesti.

Kunta vuokraa 21 suoraan omistamaansa asuntoa Koy Honkauralle edelleen vuokrattavaksi.

Vaihtoehto D päätösehdotus:

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle kiinteistö- ja vuokra-asuntostrategian 2020 – 2025 toimenpanotoimenpiteenä, että kunta sijoittaa apporttisijoituksena oheismateriaalissa yksilöidyt kunnan suoraan omistamat asunto- ja kiinteistöyhtiöiden sekä osakeyhtiöiden osakkeet, 34 asuntoa, Koy Honkauraan. Järjestely tehtäisiin vielä vuoden 2020 aikana, mikäli asiaan liittyvät päätökset saadaan lainvoimaisiksi.

Apporttisijoituksen seurauksena kunta kirjaa noin 106 000 euron luovutustappion kunnan vuoden 2020 tulokseen.

Apporttisijoitusta ei tule tehdä, jos kunnan tilinpäätöksen tulos uhkasi muodostua sen vuoksi alijäämäiseksi. Ehdotus on sen vuoksi siten ehdollinen sille, että talousarvion 2020 muutoksella järjestely voidaan todeta mahdolliseksi kunnan kokonaistaloutta vaarantamatta.

Apporttisijoitus edellyttää lisäksi kunnan tilintarkastajan antamaa apporttilausuntoa siirtyvän omaisuuden arvosta ja menettelyn hyväksyttävyydestä.