

Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:hyn ja Loviisan Palveluasunnot Oy:hyn sijoitettavien kiinteistöjen apporttiarvon täsmentäminen ja Loviisan Palveluasunnot Oy:tä koskevan apportin toteuttaminen sekä kaupungin takaus lainan siirrolle

KH 07.09.2026
88/02.07.00/2026

Valmistelija

Asianajaja Anu Perho, Asianajotoimisto Perho Oy

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Taustaa

Loviisan kaupunginvaltuusto on 18.2.2026 (§ 18) päättänyt hyvinvointialueuudistukseen liittyvistä sotepe-kiinteistöjen yhtiöittämisistä. Päätöksen olennaisena sisältönä on, että hyvinvointialueelle vuokratut kiinteistöt siirretään apporttisijoituksella vuonna 2025 perustettuihin, Loviisan kaupungin 100 %:sti omistamiin yhtiöihin Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:hyn ja Loviisan Palveluasunnot Oy:hyn.

Loviisan Palveluasunnot Oy:n osalta päätös on ollut ehdollinen Varken lupamenettelylle sekä yhtiöön sijoitettavan Harmaakallion Palvelutaloon kohdistuvan lainan siirrolle sekä sille, että kaupunginhallitus päättää kiinteistön siirron lopullisen muodon.

Lisäksi Harmaakallion siirtoa koskeva päätös on ollut kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti alisteinen sille, että kaupunginhallitus tekee vielä mahdollisesti tarvittavan päätöksen yhtiön pääomittamisesta yhtiön alkuvaiheessa, koska yhtiölle siirtyvä kiinteistövarallisuus on mahdollisesti kirjanpidolliselta tasearvoltaan yhtiölle siirtyvää lainaa pienempi, mikä johtaisi yhtiön kirjanpidolliseen negatiivisen oman pääoman muodostumiseen.

Yhtiölle siirtyvien kiinteistöomaisuuserien tasearvojen oikaisut

Hyvinvointialueita koskevan erityislainsäädännön mukaisesti apporttisijoitus tehdään viimeksi päättyneen tilikauden mukaisista tasearvoista eli perustuen tässä tilanteessa niihin arvoihin, jotka kiinteistöillä on ollut kaupungin taseessa 2025 lopussa. Apporttisijoitusten toteuttamisen yhteydessä kaupunginvaltuuston 18.2.2026 päätöksen jälkeen havaittiin, että kaupunginvaltuuston päätöksessä ilmoitetut kiinteistöjen maapohjien arvot eivät vastanneet niiden kirjanpidollista vuoden 2025 tilinpäätösarvoa vaan arvioituja käypiä arvoja. Tästä syystä apportin toteutus on tullut keskeyttää, koska yhtiön ja sen omistajan, kaupungin, osakeyhtiölain mukaan tehtävät päätökset eivät olisi vastanneet kaupunginvaltuuston tekemää päätöstä kiinteistöjen arvojen osalta.

Kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle esitetään siksi, että se hyväksyy aiemmin päätettyjen apporttisijoitusten toteuttamisen korjatuilla tasearvoilla seuraavasti (vertailutaulukko kaupunginvaltuuston päätöksen 18.2.2026 on

liitteenä 1):

Kohde	Rakennuksen/rakennusten tasearvo 31.12.2025	Siirrettävän maa- alueen tasearvo 31.12.2025	Yhteensä
<i>Loviisan Palvelukiinteistöt Oy</i>			
Pääterveysasema	2 758 192,53	261 229,49	3 019 422,02
Palvelutalo Rosenkulla	287 237,72	3 051,94	290 289,66
Palvelutalo Lyckan/ Onnela	3 228 836,44	887,94	3 229 724,38
Taasiakoti	1 117 069,99	22 323,33	1 139 393,32
Liljendal paloasema	28 123,57	519,81	28 643,38
Ruukin paloasema	0,00	199,82	199,82
Vanhankylän ensihoitoasema	388 940,42	28 725,31	417 665,73
Isnäs branddepå	5 207,35	0,00	5 207,35
Yhteensä	7 813 608,02	316 937,64	8 130 545,66
<i>Loviisan Palveluasunnot Oy</i>			
Harmaakallio	2 498 914,53	0,00	2 498 914,53
Kaikki yhteensä	0,00		10 629 460,19

Selvyyden vuoksi todetaan, että osa yhtiölle siirtyvästä maaomaisuudesta on kaupunginvaltuuston 18.2.2026 päätöksestä ilmenevästi kokonaisten kiinteistöjen sijaan maanvuokraoikeuksia ja määräaloja kiinteistöstä. Näille ei ole itsenäisiä tasearvoja vuoden 2025 tilinpäätöksessä vaan tasearvo tulee johtaa koko kiinteistön tasearvosta ensisijaisesti neliöperusteella. Koska laki ja verohallinnon ohjeistukset eivät absoluuttisesti määrittele, miten siirtyvän maaomaisuuden tasearvo tulee tällaisissa tilanteissa määritellä, kaupunginjohtajalle ja yhtiölle tulee varata tarvittaessa oikeus tehdä vähäisiä tarkistuksia laskennan perusteisiin ja kirjauksiin sekä kaupungin että yhtiöiden kirjanpidoissa.

Selvyyden vuoksi todetaan vielä, että kun kaupunginvaltuusto on käsitellyt apporttisijoitusta alkuvuonna 2026, tiedossa ei ole ollut tilinpäätöksen 2025 arvoja rakennustenkaan osalta vaan päätöksessä on käytetty viimeisiä tiedossa olevia, käytännössä syksyn 2025 tasearvoja. Tämä on tuotu tuolloisessa päätöksessä esiin ja selittää sen, miksi Liitteestä 1 ilmenevät arvot poikkeavat toisistaan hieman myös rakennusten osalta.

Ehdotetut päätökset ovat luonteeltaan teknisiä. Arvojen muutos ei oletettavasti vaikuta yhtiön maksettavaan varainsiirtoveroon, koska varainsiirtoveroa ei hyvinvointialueita koskevan erityislainsäädännön mukaan pitäisi tulla apporttijärjestelyssä maksettavaksi joka tapauksessa. Yhtiöiden rahoitusasemaan muutos ei myöskään oletettavasti vaikuta, koska rahoitusmarkkina arvioi ensisijaisesti yhtiöiden lainanmaksukykyä, omaisuuden käypää arvoa sekä liiketoiminnan tulevaisuudennäkymiä, eikä omaisuuden tasearvoa. Yhtiön yhteisöverotuksen poistopohja ei muutu, koska maaomaisuuden osalta poistoja ei tehdä. Luovutusvoittoverotuksen näkökulma asiassa on spekulatiivinen, koska yhtiöt eivät ole ensisijaisesti myymässä kiinteistöomaisuutta vaan vuokraamassa sitä.

Loviisan Palveluasunnot Oy:hyn tehtävä apporti, yhtiölle siirrettävä laina, kaupungin takaus ja yhtiön rahoitus

Harmaakallion Palvelutalon kiinteistön 434-8-807-1 siirto yhtiöön on edelleen tarkoituksenmukaista toteuttaa apporttina ja näin esitetään tehtäväksi.

Kaupungilla on Harmaakallion palvelutaloon kohdistuvan, Itä-Uudenmaan Osuuspankin myöntämän korkotukilainan FI36 5358 0686 5131 17 pääoman ja koron maksuja jäljellä päätöksentekohetkellä ja pankin kanssa sovitun lainaohjelman mukaisesti 3 095 245,04 euroa. Korkeintaan tämä määrä lainaan liittyviä maksuvastuita tulee siirrettäväksi Loviisan Palveluasunnot Oy:lle samalla, kun Harmaakalliota koskeva apporttisijoitus tehdään yhtiöön.

Lainan siirrolle on pankin alustava suostumus. Siirto edellyttää myös Valtiokonttorin hyväksyntää, joka hakemus on Valtiokonttorissa vireillä. Lisäksi siirto edellyttää, että kaupunki antaa lainan maksusta 100 %:sen omavelkaisen takauksen. Käytäntö on tavanomainen, eikä takauksen antaminen ole valtiontukisäännösten vastaista.

Harmaakallion tasearvo on noin 0,5 miljoonaa euroa pienempi kuin yhtiöön siirrettävän lainan määrä korkokuluineen. Tämä merkitsee lainan ja korkojen kirjanpidollisesta kirjaustavasta riippuen, että yhtiön oma kirjanpidollinen pääoma voi muodostua yhtiön alkuvaiheessa negatiiviseksi. Tosiasiallista kassavajetta tai maksuvaikeuksia yhtiöllä ei tule olemaan, koska yhtiölle Harmaakallion tiloista maksettava vuokra kattaa sekä lainaohjelman mukaiset lainanlyhennykset että juoksevat menot. Se, että lainan ja rakennuksen suhde ylipäättään voi muodostua negatiiviseksi, johtuu ARA-sääntelyn vaikutuksesta siihen, miten rakennuksen arvo ja rahoitus on taseeseen aktivoitu. Oma pääoma tulee vuokranmaksun ja lainanlyhennysten myötä ajan mittaan joka tapauksessa korjaantumaan positiiviseksi, eikä yhtiön pääomitusta esitetä siksi tehtäväksi nyt vaan tarvittaessa siinä vaiheessa, jos pääomitus jostain syystä ilmenisi tarpeelliseksi viranomaisvelvoitteiden tai yhtiön talouden näkökulmasta. Tällaista syytä ei tässä vaiheessa ole tunnistettu. Yksinkertaisuuden vuoksi esitetään, että kaupunginjohtaja valtuutetaan kaupungin puolesta tekemään tällaiset tarvittavat päätökset, mikäli niille tarvetta ilmenee.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että

1. kaupunginvaltuuston päätöstä 18.2.2026 (§ 18) korjataan siten, että Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:n ja Loviisan Palveluasunnot Oy:hyn siirrettävän kiinteistöomaisuuden tasearvot ovat Liitteen 1 mukaiset eli Loviisan Palvelukiinteistöjen osalta yhteensä 8 130 545,66 euroa ja Loviisan Palveluasuntojen osalta yhteensä 2 498 914,53 euroa.
2. kaupunginvaltuusto antaa Loviisan Palveluasunnot Oy:lle konserniohjeen, että sen yhtiökokous päättää luovuttaa 1 000 kappaletta yhtiön osakkeita vastikkeena 1. kohdan mukaisesti apporttina luovutettavasta kiinteistöstä 434-8-807-1 rakennuksineen (Harmaakallion Palvelutalo) siten, että luovutettavien osakkeiden arvo vastaa apporttina luovutetun omaisuuden tasearvoon perustuvaa osakkeiden merkintähintaa, joka on 2 498 914,53 euroa, kuitenkin siten, että yhtiön hallituksella on yhtiön puolesta oikeus todeta edellä mainittuihin arvostuksiin vähäisiä tarkistuksia ja muutoin päättää osakeannin ja -merkinnän tarkemmista ehdoista.
3. kaupunki merkitsee Loviisan Palveluasunnot Oy:n osakeannissa 1 000

kappaletta yhtiön osakkeita siten, että merkintähinta maksetaan kohdassa 2. mainituin reunaehdoin ja valtuuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan merkintäsitoumuksen.

4. kaupunki osaltaan hyväksyy kaupungilla olevan, Harmaakallion Palvelutaloon kohdistuvan Itä-Uudenmaan Osuuspankin myöntämän korkotukilainan FI36 5358 0686 5131 17 siirron Loviisan Palveluasunnot Oy:lle ja sen maksamisen vakuudeksi annettavan takauksen seuraavasti:

- lainan siirto tulee voimaan tai tehdään viipymättä sen jälkeen, kun kohdassa 2. ja 3. tarkoitettu apporttisijoitus tehdään ja kun Valtiokonttori on antanut lainan siirrolle suostumuksensa
- takaus on omavelkainen, kattaa velan maksun 100 %:sti ja on määrältään enintään 3 100 000 euron suuruinen.

5. kaupunginjohtaja valtuutetaan

- tekemään tarvittavat tarkistukset apporttisijoituksia koskeviin arvostuksiin apportun toteuttamista koskevissa asiakirjoissa kaupungin osalta
- hyväksymään ja allekirjoittamaan kaikki edellä mainittujen päätöskohtien edellyttämät asiakirjat kaupungin puolesta, mukaan lukien lainan FI36 5358 0686 513117 siirtoa koskevat siirto- ja takaussopimukset pankin kanssa
- päättämään enintään 500 000 euron määräisestä pääomituksesta Loviisan Palveluasunnot Oy:lle ja sen toteuttamistavasta, mikäli tarve pääomitukselle Loviisan Palveluasunnot Oy:ssä ilmenee. Valtuutus on voimassa yhden vuoden tämän päätöksen tekemisestä.

6. että pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti ja mainitut päätökset 1.–5. pannaan täytäntöön lainvoimaa odottamatta.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös