

Oulaisten Amiraali Oy:n pääomittaminen

KHALL § 150
145/02.05.03/2025

Valmistelija Talousjohtaja Sari Myllykoski-Hanhela

Oulaisten Amiraali Oy

Oulaisten Amiraali Oy on fuusiosopimuksella 29.2.1996 perustettu Oulaisten kaupungin 100 %:sti omistama vuokra-asuntoyhtiö. Yhtiön toiminnan tarkoituksena on vastata vuokra-asuntotarpeeseen omistamalla, hallitsemalla ja ylläpitämällä Oulaisissa kiinteistöjä ja rakennuksia sekä vuokrata asuntoja asuntoa tarvitseville. Yhtiö toimii emoyhtiönsä Oulaisten kaupungin antaman konserniohjeistuksen periaatteita noudattaen.

Vuoden 2024 lopussa yhtiö omistaa 4 kerrostaloa, 4 luhtitaloa ja 25 rivitaloa. Taloissa on 222 asuinhuoneistoa ja lisäksi yhtiö omistaa Asunto Oy Oulaisten Mäntypuistossa 13 asuinhuoneistoa. Hakalinnan opiskelija-asuntolina on 80 soluasuntoa, lisäksi yhdestä opiskelija-asuntokiinteistöstä Hakalinnassa on tehty Laukkalinnan päiväkot.

Oulaisten Amiraali Oy:n liikevaihto vuonna 2024 oli 1.620.306 € ja liikevoitto 2.290 €. Rahoituserien jälkeen yhtiön tulos oli -152.851 €. Negatiivinen tulos johtui kiinteistön myynnistä syntyneestä myyntitappiosta.

Yhtiöllä oli vuoden 2024 lopussa pitkäaikaista lainaa (mukana myös seuraavan tilikauden lyhennykset) n. 7,3 milj.€ (v. 2023 7,5 milj.€) ja omaisuutta n. 7,8 milj.€ (v. 2023 8,3 milj.€).

Vuokratappiot tyhjästä huoneistoista olivat tilikaudella 2024 noin 247.300 € (v. 2023 noin 275.000 €). Huoneistojen käyttöaste oli keskimäärin 87,4 % (v. 2023 87 %). Korkeimmillaan käyttöaste oli vuonna 2003, 94 %.

Oulaisten Amiraali Oy:n hakemus

Oulaisten Amiraali Oy hakee Oulaisten kaupungilta 300.000 euron pääomasijoitusta yhtiön toimintaa varten:

” Yhtiö on rakennuttamassa uutta rivitalokohdetta ja tähän tarvitsisimme omistajan panosta, jotta hanke saataisiin eteenpäin. Rakennushankkeelle on valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen korkotukilainavaraus olemassa ja tarkoitus on kilpailuttaa hanke uudelleen, jotta saadaan rakentamiskustannuksia pienemmäksi. Tähän tarvitsemme kuitenkin myös kaupungin panostusta, jotta vuokrataso ei nouse liian korkeaksi. Tällä rakennushankkeella parannetaan huomattavasti kaupungin asuntotarjontaa ja vetovoimaisuutta. Lisäksi tarvitsemme vanhan asuntokannan purkamiseen varoja sekä rakennusten ja huoneistojen

remontoimiseen. Yhtiön vuokrataso on jo niin korkea, että emme pysty vuokratuotoilla parantamaan asuntokantaa emmekä myöskään vuokria nostamaan.”

Haettava pääomasijoitus käytettäisiin seruaavasti:

Branderinkadun rivitalon ja tontin kulut	160.000
Ravikatu 21 E-talon purkaminen	20.000
Hakakatu 10 huoneistoperuskorjaus	120.000

Branderinkadun rivitalokohteen kustannusarvio on n. 1,5 milj. euroa.

EU:n valtiontukisäännökset

Oulaisten kaupungin on arvioitava, sisältääkö toimenpide EU:n valtiontukisääntöjen mukaista tukea, ja tarvittaessa selvitettävä tuen hyväksyttävyyden ja noudatettava toimenpiteeseen soveltuvaa ilmoitusmenettelyä.

Yhtiön tarkoituksena on vuokrata vuokra-asuntoja kuntalaisille sosiaalisin perustein. Sosiaalista asuntotuotantoa varten yhteisölle myönnettävä tuki on sinänsä valtiontukea, mutta tuen antamisen hyväksyttävyyden perustuu siihen, että kyse on EU-oikeudellisesti yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvien palvelujen tuottamisesta maksettavasta tuesta (ns. SGEI-tuki). Ns. SGEI palvelut, eivät sisällä kiellettyä valtiontukea. SGEI-lyhenne on sanoista Services of General Economic Interest eli yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvät palvelut, joilla kansalaisille tärkeät taloudelliset palvelut turvataan julkisilla varoilla.

EY:n tuomioistuin on katsonut mm. sosiaalisen asuntotuotannon olevan SGEI-palvelun. Sosiaalinen asuntotuotanto on kuntalaisten kannalta välttämätön palvelu, joka on paikallisten olosuhteiden vuoksi tarpeen asuntojen saatavuuden turvaamiseksi Oulaisissa. Yhtiön toiminta ja mahdollinen pääomasijoitus eivät vääristä kilpailua Oulaisissa.

SVOP-sijoitus

Kaupunki voi tehdä päätöksen vastikkeettomasta pääomasijoituksesta Oulaisten Amiraali Oy:n vapaaseen omaan pääomaan ilman, että sijoitusta vastaan annettaisiin osakkeita kuten osakeannissa. Oulaisten Amiraali Oy:ssä SVOP-sijoituksesta päättää hallitus. Vastikkeeton pääomasijoitus kirjataan kaupungin taseessa sijoituksiin. Oulaisten Amiraali Oy:n taseeseen SVOP-sijoitus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Sijoitus tehdään vapaaehtoisesti vastikkeetta, eikä sille makseta korkoa tai hyvitystä, eikä sitä vastaan anneta osakkeita tai muita oikeuksia. Sijoitus voidaan palauttaa osakeyhtiölain säännösten mukaisesti takaisin kaupungille.

Taloudellinen riskiarvio SVOP-sijoituksesta

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.

Oulaisten Amiraali Oy:n toimintaedellytyksiä ja riskejä on arvioitu tarkastelemalla tilinpäätösitetoja sekä taloudellisia tunnuslukuja. Lainojen lyhennyskyky ja lainanhoitokulujen maksukyky ovat olleet hyvät, vaikka viime tilikaudella lyhennyksiä on siirretty. Maksuvalmius sekä asuntojen vuokrausaste (87,4%) ovat olleet hyvät. Yhtiöllä on runsaasti velkaa, joten markkinakorkojen liikkeet vaikuttavat olennaisesti Yhtiön taloudelliseen tilaan. Riskiä kokonaisuudessaan voidaan pitää kuitenkin matalana, koska kaupungin sijoitus on varsin pieni kaupungin taloudessa. Pääomasijoituksen myötä Yhtiöllä olisi mahdollisuus purkaa tyhjillään oleva kiinteistö ja rakentaa uusi kohde, jossa hyvät vuokrausmahdollisuudet.

Oulaisten kaupunkikonsernin lainamäärä on kasvanut suurten investointien myötä merkittävästi viimeisten vuosien aikana. Vuoden 2024 lopussa lainamäärä oli 9 791 e/ asukas, kun kuntakonsernin keskiarvo on 6 931 e/asukas (v. 2023). Keskiarvon ylittäessä 50 %:ia täyttyy yksi neljästä kriiskuntakriteeristä. Kaupunkikonsernin lainamäärä nousee yli 10 500 e/asukas vuonna 2025 viemärilaitosinvestoinnin vuoksi, joka on jo lähellä 50 %:ia. Branderinkadun uudiskohteen rakentaminen nostaisi konsernin lainamäärä n. 200 e/asukas. Kriisikuntariteerit huomioiden kaupungin tulevia investointeja tulisi tarkastella kriittisesti.

Vuoden 2025 talousarviossa on varauduttu sijoittamaan 500.000 euroa osakkeisiin ja osuuksiin, mutta lainanottovaltuutta ei ole varattu tytäryhtiön pääomittamista varten. Talousarviossa on varauduttu nostamaan sijoituksista 3,0 milj. euroa, joten SVOP-sijoitus esitetään tehtäväksi realisoimalla sijoituksia tai käyttämällä mahdollisesti käteisenä olevaa sijoitusvarallisuutta 0,300 euroa.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Päivi Keisanen
Päätösehdotus	Kaupunginjohtajan päätösehdotus esitellään kokouksessa.
Päätös	Keskustelun kuluessa kaupunginjohtaja teki seuraavan päätösesityksen: Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy 0,300 milj. euron SVOP-sijoituksen Oulaisten Amiraali Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon realisoimalla tai käyttämällä käteisenä olevaa sijoitusvarallisuutta. SVOP-sijoituksen käyttö toteutetaan seuraavasti: 1. Branderinkadun rivitalon rakentaminen 160.000 € 2. Ravikatu 21 E-talon purkaminen 20.000 €

3.Hakakatu 10 huoneistonperuskorjaus 120.000 €

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösesityksen.

Merkittiin, että Jari Männikkö ja Jorma Perälä poistuivat esteellisinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.