

Laukaan kiinteistöjen konsernirakenneseselvitys

Laukaan kunnalle laadittu raportti

14.1.2026 Finwise Advisors Oy

Sisältö

1. Yhteenveto ja johtopäätökset
2. Järjestelyn toteutusvaiheet
3. Kiinteistöjen hallinnan nykytilanne ja talous
4. Laukaan tekniset tukipalvelut Oy ja kiinteistöjen tukipalveluiden järjestämisen vaihtoehdot
5. Kiinteistöjen järjestelyvaihtoehdot ja talous

LIITTEET

Yhteenveto ja johtopäätökset

1. Suositeltu kiinteistöjen yhtiörakenne koostuu kahdesta taloudellisesti kestävästä kokonaisuudesta hyödyntäen nykyisiä konserniyhtiöitä
 - A. Laukaan Vuokrakodit Oy:lle keskitetään valtion tukemat asunnot ja kunnan asuntotuotanto -> *Kunnan suorasta omistuksesta yhtiölle Ara-rajoitetut Saran ja Niemen asunnot ja yksittäiset asunto-osakkeet*
 - B. Laukaan Kehitysyhtiö Oy:lle keskitetään markkinaehtoisesti vuokrattavat kiinteistöt ja kehitystoiminta -> *Kunnan suorasta omistuksesta yhtiölle sote- ja pelastuskiinteistöt sekä kuntakonsernin ulkopuolelle vuokrattavat yritystilat.* Kiinteistöjen vuokraus ja kehitystyö on suositeltavaa jakaa yhtiön sisällä omiin liiketoimintoihinsa, jolloin kehitystoiminnan kustannuksia voidaan seurata omana kokonaisuutenaan.
2. Kunnan omaan palvelutuotantoon käytettävät kiinteistöt sekä Vesi-yhtiön ja Tukipalveluyhtiön omaan käyttöönsä vuokraamat kiinteistöt kannattaa säilyttää kunnan suorassa omistuksessa, sillä yhtiöittämisvelvoitetta ei ole. Myytäviä tai purettavia kohteita ei kannata yhtiöittää.
3. Yhtiöjärjestelyjen toteuttaminen vuoden 2027 alkuun mennessä täyttää sote-kiinteistöjen yhtiöittämisvelvoitteen aikataulun. Laukaan Tekniset tukipalvelut Oy voi toteuttaa kiinteistöjen hoidon myös yhtiöittämisjärjestelyjen jälkeen.
4. Kunkin kiinteistön siirtotapa voidaan valita erikseen, mikä mahdollistaa vastaanottavien yhtiöiden pääomarakenteen optimoinnin. Apportin ja kaupan siirtotapoja yhdistämällä minimoidaan kuntakonsernin veronmaksua ja saavutetaan konserniyhtiöiden taloudellisesti kestävät pääomarakenteet.

Selvityksen tausta ja tarkoitus

Laukaan kunta on aktiivisesti kehittämässä konsernirakennettaan vastatakseen muuttuvan toimintaympäristön ja talouden vaatimuksiin. Kunta ja konserniyhtiöt omistavat merkittävän määrän toimitila- ja kiinteistöomaisuutta, joka palvelee sekä kunnan omia että ulkopuolisia toimintoja. Tavoitteena on uudistaa konsernirakennetta siten, että kiinteistöomistusten hallinta ja kehittäminen ovat selkeitä, taloudellisesti tehokkaita ja markkinaehtoisia. Samalla kunta haluaa varmistaa, että yhtiöiden toiminta pysyy tasapainossa ja riskit ovat hallittuja.

Finwise Advisors Oy on laatinut Laukaan kunnalle kiinteistöjen konsernirakenneselvityksen, jonka tavoitteena on ollut muodostaa kokonaiskuva kunnan ja sen tytäryhtiöiden kiinteistöomistuksista, arvioida nykyisen rakenteen taloudellista ja toiminnallista kestävyyttä sekä tunnistaa vaihtoehdot, joilla konsernirakennetta voidaan selkeyttää, investointikykyä vahvistaa ja lainsäädännön asettamat reunaehdot täyttää.

Tarkastelu on kohdistunut erityisesti:

- Kunnan suoraan omistamien kiinteistöjen hallintaan
- Laukaan Vuokrakodit Oy:n, Laukaan Kehitysyhtiö Oy:n ja Laukaan Tekniset Tukipalvelut Oy:n rooleihin konsernirakenteessa
- Sote- ja pelastuskiinteistöjen ja muiden kuntakonsernin ulkopuolelle vuokrattavien kiinteistöjen yhtiöittämisvelvoitteeseen

Kiinteistöomistusten nykytilanne

1. **Laukaan Vuokrakodit Oy omistaa pääosan kuntakonsernin vuokrataloista, joihin lukeutuu valtion tukemaa asuntotuotantoa.**
 - Yhtiön haasteina ovat laskeva käyttöaste sekä korkea peruskorjaustarve 2030- ja 2040-luvuilla. Korjausinvestointien läpivienti ja taloudellisen hallinnan säilyttäminen vaativat pitkän tähtäimen suunnittelua ja yhdenmukaisen asuntostrategian.
2. **Laukaan Kehitysyhtiö Oy omistaa muutaman kehitettävän kiinteistön. Yhtiön elinvoimatoiminnan mahdollisuudet ovat rajalliset nykyisillä kiinteistöomistuksilla.**
 - Kehitysyhtiön tulo-rahoitus on kapea ja riippuvuus yksittäisten kohteiden vuokratuotoista muodostaa rakenteellisen riskin. Samalla yhtiöltä odotetaan elinvoimaan ja kiinteistökehitykseen liittyviä tehtäviä, jotka edellyttävät nykyistä vahvempaa taloudellista perustaa.
3. **Kunnalla on suorassa omistuksessaan konsernin ulkopuolelle vuokrattavia kiinteistöjä. Kiinteistöt tulisi hallita yhtiömuodossa, kun vuokraustoimintaa harjoitetaan kilpailluilla markkinoilla (Kuntalaki 126 §).**
 - **Yksittäiset asunto-osakkeet** muodostavat pienen kokonaisuuden vailla selkeää roolia. Taloudellisesti kohteiden yhteenlaskettu tulos on lähellä nollaa (Liikevoitto n. tuhat euroa vuodessa).
 - **Seitsemän ulkopuolisille vuokratun liike- ja yritystilan** talous on ollut alijäämäinen vuonna 2024 (Liikevoitto n. -150 tuhatta euroa).
 - **Sote- ja pelastuskiinteistöt muodostavat merkittävimmän osan konsernin ulkopuolisista vuokratuloista (85 %).** Kiinteistöt tulee lähtökohtaisesti yhtiöittää vuoden 2027 alusta, kun Hyvaksin kanssa tehdään uudet vuokrasopimukset. Sote-kiinteistöjen vuokraus on tällä hetkellä kannattavaa ja rakennukset ovat pääosin hyvässä kunnossa (Liikevoitto 800 tuhatta euroa). Kahdessa valtion tukemassa kohteessa on voimassa olevia käyttö- ja luovutusrajoitteita (Saran ja Niemen asunnot).
4. **Kunnan suorista kiinteistöomistuksista pääosa on kunnan tai tytäryhtiöiden käyttämiä. Tällaisia kohteita ei tarvitse yhtiöittää.**

Kiinteistöjen yhtiörakenteen vaihtoehdot

Järjestely		Edut	Haitat
VE1: Yhden kiinteistö-yhtiön malli	Ulkopuolisille vuokrattavat kiinteistöt keskitetään yhteen tytäryhtiöön (Esim. Laukaan Vuokrakodit Oy:lle)	+ Vähiten hallintoa + Mahdollisuus hyödyntää yksittäisten kohteiden tappioita verotuksessa + Markkinaehtoisten kiinteistöjen tuottoja voidaan hyödyntää asuntosektorin kehittämiseen verotehokkaasti	- Varken tuoton tuloutuksen rajoitteet koskettavat koko yhtiötä - Kehitystoiminnan ja toisaalta vuokra-asuntotoiminnan kehittämisen fokus katoaa
VE2: Kahden yhtiön malli	Kunnan omistamat valtion tukemat Saran ja Niemen asunnot sekä muut asunnot siirretään Laukaan Vuokrakodit Oy:lle. Muut ulkopuolisille vuokratut, vapailla markkinoilla vuokrattavat kiinteistöt siirretään Laukaan Kehitysyhtiö Oy:lle	+ Rajoitusten alaiset kiinteistöt on keskitetty yhteen yhtiöön + Sote-kiinteistöjen kassavirtoja voidaan hyödyntää elinkeinotoiminnan kehittämisessä verotehokkaasti ja tappioita voidaan tasata verotuksessa + Taloudellisesti hallittavat yhtiöt + Kehitysyhtiöstä voidaan tulouttaa vapaasti tuottoja kunnalle	- Kehitystoiminnan fokus ja kustannusseuranta voi kadota kokonaisuudessa, ellei liiketoimintoja erotella yhtiön sisällä
VE 3: Kolmen yhtiön malli	Perustetaan sote- ja yrityskiinteistöille uusi markkinaehtoinen yhtiö nykyisten tytäryhtiöiden lisäksi. Kehitystoiminta säilyy kehitysyhtiössä.	+ Toiminnot erillään (kehitys, markkinakiinteistöt, vuokratalot)	- Kehitysyhtiö on pieni ja tarvitsee kunnan tukea - Toimintojen välillä ei voida optimoida verotusta - Eniten yhtiöitä ja hallintoa

Kiinteistöjen siirtojärjestelyjen lähtökohdat

1.

Maa-alueet kannattaa jättää kunnan omistukseen ja vuokrata tytäryhtiöille. Tonttien vuokraus on hyvä tuloutuskeino yhtiöstä. Tällöin rakennusten vaihtoehtoiset siirtotavat ovat apporti tai rakennusten kauppa.

2.

Siirrot tulee tehdä käypiin arvoihin siirtotavasta riippumatta. Käyvät arvot vaikuttavat mm. kunnan luovutusvoittoon tai tappioon siirtohetkellä sekä vastaanottavien yhtiöiden poistopohjaan.

- Yhtiöitettäville kohteille suositellaan teettämään AKA-arviokirjat.
- Osakeyhtiölain mukaan siirtoarvot saavat olla korkeintaan käyvät arvot ja Kuntalain mukaan kunta siirtoarvo ei saa olla liian alhainen. Apportissa tilintarkastaja antaa apporttilausunnon ja vahvistaa että kiinteistöjen arvo yhtiölle vastaa vähintään siirtoarvoa. Tässä tarkastelussa kiinteistöjen arvoiksi on oletettu tasearvot.

3.

Valtion tukemien kohteiden (Saran ja Niemen asunnot) siirrolle ja siirtoarvoille tulee hakea vahvistus Varkelta.

- Lähtökohtana on, että kohteiden korkotukilainat siirtyvät uudelle omistajalle rakennusten mukana. Korkotukilainan siirrosta tulee lisäksi neuvotella lainanantajan kanssa. Muiden kuin korkotukikohteiden investointilainoja ei ole kohdennettu suoraan kohteille, jolloin lainoja ei voida lähtökohtaisesti siirtää yhtiölle.
- Siirtoarvo on korkeintaan indeksoitu oman pääoman sijoitus lisättynä siirtyvän lainan pääomalla (luovutuskorvaus).

4.

Tupa Oy voi myös jatkossa toteuttaa kuntakonsernin kiinteistöjen hoidon.

- In-house-yhtiö Laukaan Tekniset tukipalvelut Oy:n (Tupa Oy) ulkopuolisille sallittua myyntiä on rajoitettu laissa. Markkinaehtoisten kiinteistöjen tukipalvelut mahtuvat rajojen sisälle ja Tupa voi jatkossakin toteuttaa tukipalvelut konsernin omistamille kiinteistöille.

Kiinteistöjen järjestelyt voidaan toteuttaa apportilla, kaupalla tai niiden yhdistelmällä

Yhtiöittämistapa voidaan valita kullekin kohteelle erikseen ja siirtotapa vaikuttaa kunnan tuloutustapoihin yhtiöstä sekä veroseurauksiin. Apportilla yhtiöitettävien kohteiden vuokratuottojen tuloutus tapahtuu osingon ja varojen jakona verojen maksun jälkeen. Jos siirroissa käytetään kauppaa kaikille tai osalle kohteista, voidaan osa tuotoista tulouttaa omistajalainan korkoina, jotka laskevat yhtiön verotusta ja mahdollistavat kunnalle säännöllisen tuloutuksen lainojen korkoina.

- A) **Apportilla** kunta luovuttaa vastaanottavalle yhtiölle kiinteistöt yhtiön osakkeita vastaan, jolloin yhtiön pääomarakenne ei ole siirtohetkellä muokattavissa. Apportilla voidaan hyödyntää sote- ja pelastuskiinteistöille väliaikaista varainsiirtoverovapautta.
- B) **Kiinteistöjen / rakennusten kaupassa** yhtiö ostaa kiinteistöt kunnalta, mikä mahdollistaa pääomarakenteen suunnittelun ja yhteisöveron minimoinnin.
- C) **Apportin ja kaupan yhdistelmällä (osa rakennuksista siirretään kaupalla ja osa apporttina)** voidaan saavuttaa yhtiön kassavirtariskien kannalta 100 % kauppaa tasapainoisempi ja verotuksellisesti 100 % apporttia edullisempi rahoitusrakenne vastaanottavalle yhtiölle.

Valtion tukemien asuntojen ja yksittäisten asunto-osakkeiden siirto Laukaan Vuokrakodit Oy:lle: Yhtiöllä on tällä hetkellä merkittävästi velkaa ja kasvava korjausinvestointitarve. Vastaanottavan yhtiön talouden näkökulmasta apportti on asuntojen siirroille ensisijainen siirtotapa. Saran ja Niemen asuntojen yhtiöön siirto on varainsiirtoverosta vapaa apportilla.

Rajoitteista vapaiden kiinteistöjen siirto markkinaehtoiseen yhtiöön (esim. Kehitysyhtiö Oy:lle): Kuntakonsernin verotuksen optimoiva siirtotapa on apportin ja kaupan yhdistelmä, jossa kaupalla siirrettävien kiinteistöjen kokonaisarvo on enintään 6,5 milj. euroa ja loppu kiinteistöomaisuus siirretään apporttina. Apportilla kannattaa siirtää sote-kiinteistöjä, joiden siirto on apportilla varainsiirtoverosta vapaa.

Kunnan ja yhtiön välisten rahoitusjärjestelyjen vaihtoehdot

1.

Kaupan ja varainsiirtoveron rahoitus: Suosituksena on jättää kauppahinnan ja varainsiirtoveron kustannus velaksi kunnalle. Rahoitusratkaisussa ainoastaan varainsiirtoveron osuus tulee kunnan aidosti rahoitettavaksi siirtohetkellä, eikä raha liiku kunnan ja yhtiön välillä kauppahintojen osalta. Kauppajärjestely lisää vastaanottavan yhtiön velkamäärää. **Kunnan apporttisijoitus taas voidaan kirjata yhtiön SVOP-rahastoon**, joka on jakokelpoista omaa pääomaa ja vahvistaa yhtiön mahdollisuuksia toteuttaa alaskirjauksia taseestaan.

2.

Omistajalainan lyhennysohjelma (kaupan lainajärjestely): Bullet-lyhenteisellä lainalla yhtiön verotettava tulos on tehokkaimmin minimoitavissa ja kunta saa tuloslaskelmansa kannalta maksimaalisen määrän korkotuottoja yhtiöstä. Vapaita kassavirtoja voidaan jakaa vuosittain määritettävänä osinkona, mikä lisää joustoa myös mahdollisten purkukustannusten ja alaskirjausten näkökulmasta.

3.

Rahoitusratkaisuiden rajoitteet: Markkinaehtoisen yhtiön (rajoitteista vapaa kiinteistöyhtiö / kehitysyhtiö) osalta tulee huolehtia, ettei kunta tue kielletyllä tavalla yhtiötä, joka toimii markkinoilla. Kiellettyä valtiontukea voi syntyä, jos yhtiö saa rahoitusta helpommin ja paremmilla ehdoilla kuin markkinoilla toimiva yhtiö muutoin. Kunnan tulee periä käypää korkoa markkinaehtoisen yhtiön lainoittamisesta, eli vastaavaa korkoa kuin liikepankit vastaavalta yhtiöltä perisivät (Käypä korkotaso on arvioidusti noin 6-8 %).

Kahden yhtiön järjestelymallin vaikutukset yhtiöiden talouteen

Yhtiöittämisen verovaikutukset:

- **100 % Apportilla** varainsiirtoverokustannus on n. 20 tuhatta euroa. Yhtiöittäminen lisää kuntakonsernin yhteisöverokustannuksia n. 130 tuhatta euroa vuodessa*. Apportilla markkinaehtoinen yhtiö kestää noin 30 % tyhjäkäytön tai vuokratason laskun verrattuna kiinteistöjen tämänhetkiseen tuottorakenteeseen.
- **Optimaalisella kaupan ja apportin yhdistelmällä** järjestelyn varainsiirtoverokustannus on n. 200 tuhatta euroa. Yhtiöittäminen lisää yhteisöverokustannuksia n. 30 tuhannella euroa vuodessa eli 100 tuhatta euroa vähemmän kuin pelkällä apportilla*. Varainsiirtoveron takaisinmaksuaika verrattuna 100 % apportiin on noin 2 vuotta. Optimaalisella pääomarakenteella markkinaehtoinen yhtiö kestää noin 10 % tyhjäkäytön verrattuna kiinteistöjen tämänhetkiseen tuottorakenteeseen.

Yhtiöittämisen vaikutukset konserniyhtiöiden tulokseen kahden yhtiön mallissa:

Tuloslaskelma Tuhatta euroa /vuosi	Laukaan Vuokrakodit Oy tällä hetkellä (keskiarvo 2023-2024)	Laukaan Vuokrakodit Oy järjestelyn jälkeen	Kehitysyhtiö tällä hetkellä (keskiarvo 2023-2024)	Kehitysyhtiö järjestelyn jälkeen
Liikevaihto	5 300	5 600	200	2 819
Käyttökate	1 700	1 900	- 30	1 526
Liikevoitto	70	80	- 30	600
Omistajalainan korot (optimaalinen siirtotapa)		0		500

*Osa yhtiöiden maksamasta yhteisöverosta tilitetään kunnalle. Osuutta ei ole huomioitu arvioissa.

Yhtiöittämisjärjestelyjen talousvaikutukset kunnalle

Yhtiöittämisen tulosvaikutus emokunnalle (Tuhatta euroa / vuosi)		Yhtiöittämistapa	
		Apportti 100 %	Optimaalinen Apportin ja kaupan yhdistelmä (Markkinaehtoisten kiinteistöjen Kauppa 6,5 milj. euroa, Loput kohteet yhtiöitetään Apporttina)
<i>Nykyiset kunnalta poistuvat tuotot ja kulut yhtiöittämisestä eteenpäin:</i>			
Vuokratuotot	-	2 990	2 990
Toimintakulut	+	1 075	1 075
Poistot	+	1 110	1 110
Korkotukilainojen korkokulut *	+	30	30
<i>Tuloutuspotentiaali kiinteistöistä yhtiöittämisen jälkeen:</i>			
Tonttivuokra ja kiinteistövero yhtiöiltä	+	146	146
Korkotuotot yhtiöistä	+	0	500
Pitkän ajan osinkopotentiaali	+	500	100
Järjestelyn pysyvä nettovaikutus kunnan tuloslaskelmaan		-130	-30

*Korkotukilainat siirtyvät lähtökohtaisesti kohteiden mukana tytäryhtiöön. Muita lainoja ei ole kohdistettu kohdekohtaisesti, jolloin kohteiden investointeihin käytetyt lainat jäävät kunnalle. Yhtiöistä voidaan tulouttaa kunnalle tuottoja, joilla voidaan maksaa kunnalle jäävien lainojen kustannuksia.

Kiinteistöjen taloudelliset riskit

1.

Sote- ja pelastuskiinteistöjen vuokrausriski: Tulevien vuokrasopimusten vuokratasot ja sopimusten pituudet ovat keskeinen epävarmuustekijä. Lyhyet sopimukset heikentävät omistajan näkökulmasta kassavirran ennustettavuutta, korjausinvestointien rahoitettavuutta sekä lisäävät tyhjäkäytön ja alaskirjausten riskiä omistajalle.

2.

Kiinteistöjen arvostus: Kiinteistöjen siirtoarvot vaikuttavat sekä kunnan luovutusvoittoihin tai -tappioihin että vastaanottavien yhtiöiden poistopohjiin. Korkeat siirtoarvot lisäävät vastaanottavien yhtiöiden näkökulmasta riskiä alaskirjauksista, jos vuokratuotot heikkenevät yhtiöittämisen jälkeen. Käypiin arvoihin vaikuttavat mm. sote-kiinteistöjen uudet vuokrasopimukset.

3.

Siirtotavan vaikutus riskien jakautumiseen: Apporttisiirto vahvistaa yhtiön omaa pääomaa ja parantaa riskinsietokykyä, kun taas kaupalla toteutettu siirto lisää vastaanottavan yhtiön velkaisuutta ja herkkyyttä muutoksille kassavirrassa. Optimaalisella pääomarakenteella minimoidaan yhtiöiden veronmaksua siten, että yhtiö kestää yhä tyhjäkäytön riskejä ja alaskirjauksia.

4.

Rahoitus- ja investointiriski kunnalle: Kiinteistöyhtiö, jolla on merkittäviä sopimusriskejä esimerkiksi lyhytaikaisista sopimuksista, ei välttämättä saa ulkoista rahoitusta investoinneilleen tai rahoituksen hinta on korkea. Kunnalle jää todennäköisesti jatkossakin rooli tytäryhtiöiden korjausinvestointien rahoittamisessa tai takauksissa. Kun kunta myöntää yhtiölle lainaa, on huolehdittava esimerkiksi Hyvaksin kanssa tehtävissä vuokrasopimuksissa, ettei kunnalle jäisi jäännösarvoriskiä yhtiön lainoittamisesta.

Järjestelyn toteutusvaiheet

Järjestelyjen toteutuksen esimerkkiaikataulu

Vaihe	Helmi- Maalis	Huhti- Touko	Kesä- Elo	Syys- Loka	Marras- Joulu	2027 - >
1. Kunnan päätös yhtiöittämisestä ja yhtiörakenteesta						
2. Uuden yhtiörakenteen organisaatioiden ja linjaus						
3. Kunnan ja yhtiöiden talousarviosuunnittelu • Yhtiöittämisprosessissa tarvittavan juridisen avun hankinta						
4. Arvonmääritykset ja tilintarkastajan kontaktointi • Aka-arviokirjojen teettäminen (Rajoitteista vapaat kohteet) • Siirron vahvistuksen ja luovutuskorvausten haku Varkelta (Saran ja Niemen asunnot). Korkotukilainojen siirroista neuvottelu lainanantajan kanssa						
5. Lopullisten siirtotapojen ja kohteiden linjaus. Siirtoasiakirjojen valmistelu						
6. Päätöksenteko A) Kunnan päätös kohteiden luovutuksista • Kauppakirjat tai apportin luovutuskirjat, maanvuokrasopimukset, velkakirjat B) Tytäryhtiöiden päätökset kohteiden vastaanotosta						
7. Siirtokirjojen allekirjoitus ja siirtojen toteutus						
8. Toiminta uudella yhtiörakenteella						

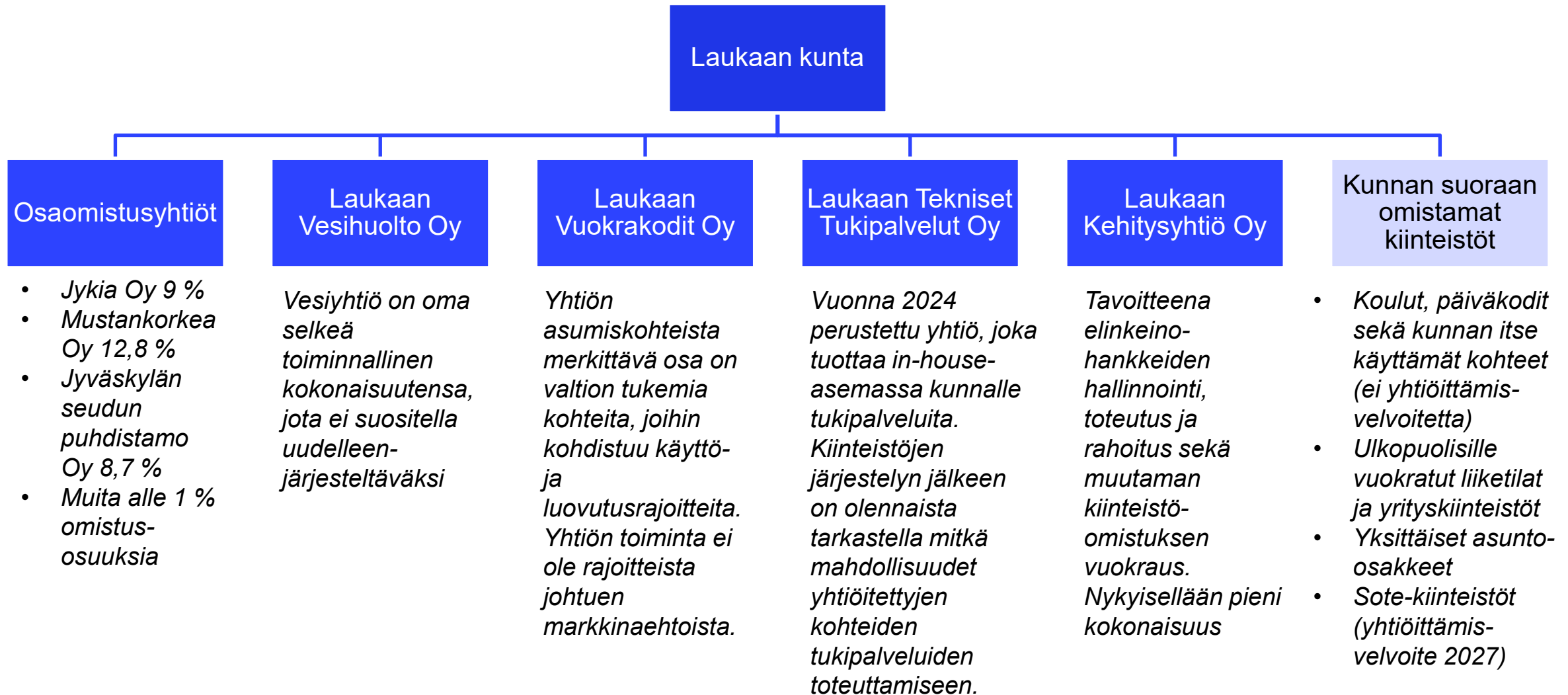
Järjestelyprosessin vaiheet 2026

1. **Kunnan päätös yhtiöittämisestä ja yhtiörakenteesta** (helmi-maaliskuu)
 - Valtuusto voi valtuuttaa kunnanhallituksen päättämään yhtiöittämisen toteuttamistavoista ja tekemään yhtiöittämiseen liittyvät täydentävät päätökset, jolloin kunta voi vuoden aikana reagoida muutoksiin kohteiden käytössä ja tuotto-odotuksissa (esim. myynnit, purkamiset tai vuokraneuvottelut hyvinvointialueen kanssa)
2. Uuden yhtiörakenteen organisaatioiden ja linjaus (huhti-toukokuu)
 - Suosituksena on hyödyntää yhtiöille samoja vastuuhenkilöitä ja osaamista kiinteistöjen vuokraustoiminnasta
3. Kunnan ja yhtiöiden talousarviosuunnittelu vuodelle 2027 (syys-lokakuu)
 - Yhtiöittämisprosessissa tarvittavan juridisen avun hankinta (kesä 2026)
4. Arvonmääritykset ja tilintarkastajan informointi yhtiöittämisprosessista (touko-lokakuu)
 - **Rajoitteista vapaat kohteet:** Kiinteistöt tulee siirtää yhtiöihin käypiin arvoihin siirtotavasta riippumatta. Suosituksena on teettää AKA-arviokirjat siirrettävistä kohteista ja selvittää tilintarkastajalta vaatimukset apporttilausunnon hyväksymiseksi. Aka-arviot ovat voimassa noin 3kk niiden laatimisesta. (Syys-lokakuu)
 - **Valtion tukemat kohteet,** joita koskee käyttö- ja luovutusrajoitteet: Haetaan Varkelta enimmäisluovutuskorvauksen ja luovutuksensaajan vahvistus Korkotukilainojen osalta tulee neuvotella lainanantajan kanssa lainojen siirron ehdoista. (Touko-syyskuu)
5. Linjaus lopullisesti siirrettävistä kohteista ja siirtotavoista (syys-lokakuu)
 - Tällä hetkellä suosituksena on yhtiöittää jatkossakin kuntakonsernin ulkopuolisille vuokrattavat asunnot, yritys kiinteistöt ja sotepe-kiinteistöt
 - Luovutusasiakirjoihin tarvittavien liitteiden keruu siirrettävistä kohteista: tekniset tiedot, mahdolliset kuntokartoitukset, rakennusten rakennusluvat, rasitteet ja mukana siirtyvät liittymät; Kunnan ja yhtiöiden välisten velkakirjojen valmistelu (kauppa), maanvuokrasopimusten valmistelu
6. **Kunnan ja yhtiöiden päätöksenteko siirrettävistä / vastaanotettavista kohteista ja siirtotavoista (loka-marraskuu)**
 - A) Apporttiomaisuuden luovutuskirjojen, kauppakirjojen, velkakirjojen ja maanvuokrasopimusten laadinta ja vieminen **kunnan päätöksentekoon (lokakuu)**
 - B) **Vastaanottavien tytäryhtiöiden päätöksenteko** siirrettävien kiinteistöjen vastaanottamisesta (**marraskuu**)
7. Kohteiden siirrot yhtiöön (marras-joulukuu)
 - **Siirtokirjojen ja kauppakirjojen allekirjoitus, kun sekä kunnan päätös kohteiden luovutuksesta että yhtiön päätös kohteiden vastaanotosta on tehty**
 - Yhtiöiden osakeannin järjestäminen (apportti)
8. Yhtiön toiminnan aloittaminen 2027
 - Tilintarkastaja antaa apporttilausunnon siltä osin, kun apporttia on käytetty siirtotapana (lähtökohtaisesti siirtojen toteutuksen jälkeen)
 - Vastaanottavat yhtiöt tekevät varainsiirtoveroilmoitukset 2 kuukauden sisällä siirroista

Huom! Aikataulussa ei ole huomioitu mahdollisten valitusten enimmäisviivästyksiä yhtiöittämisten prosessiin.

Kiinteistöjen hallinnan nykytilanne ja talous

Kunnan konsernirakenne tällä hetkellä



Laukaan Vuokrakodit Oy:n nykytilanne

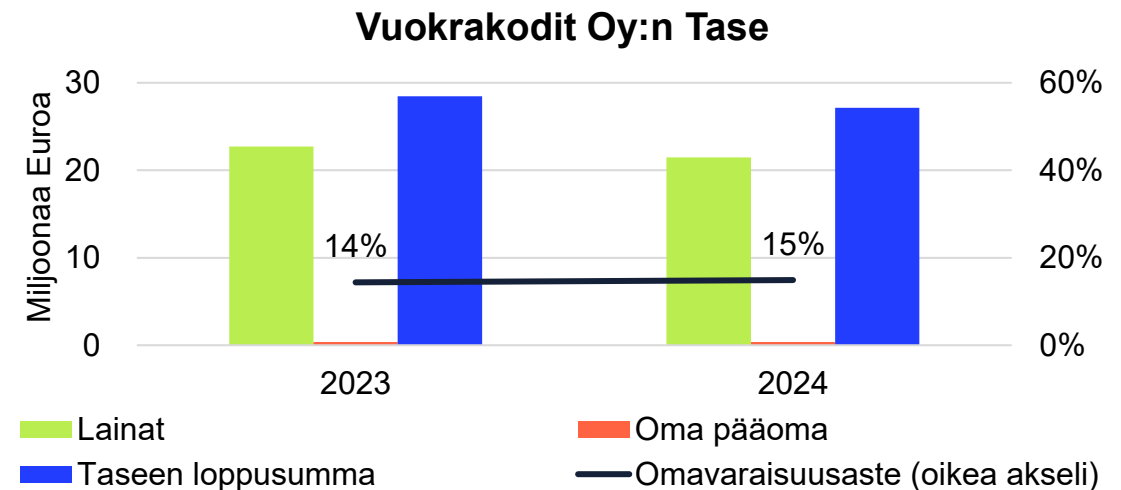
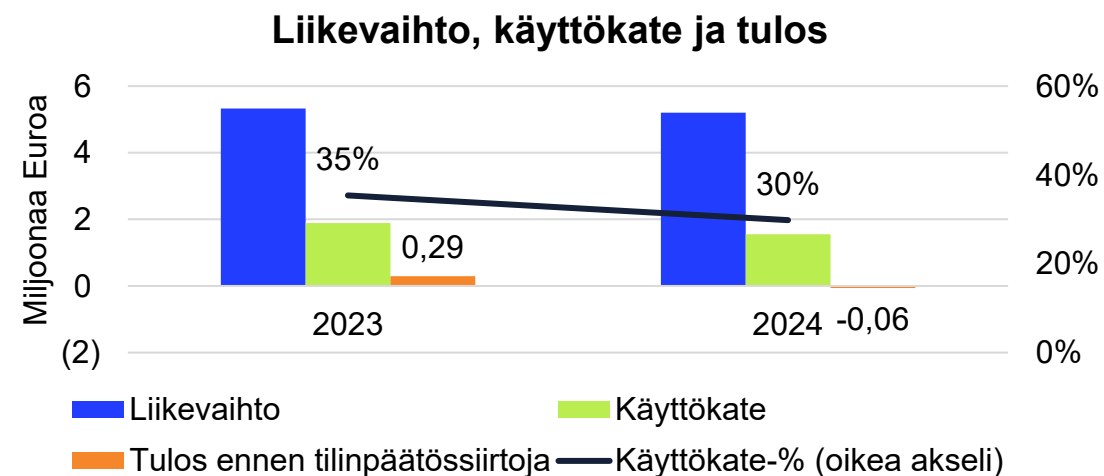
Vuokrakotien tulos ennen tilinpäätössiirtoja on -60 tuhatta euroa vuonna 2024. Käyttöasteen laskuun liittyy merkittäviä riskejä.

- Yhtiöllä on 41 vuokrauskäytössä olevaa kiinteistöä, joiden keskimääräinen käyttöaste on 91,7 % (2024).
- Yhtiöllä on yli 20 milj. euroa lainaa ja omavaraisuusaste on noin 15 %.

Tulevaisuuden haasteena ovat isot ja 30-40-luvuille keskittyvät korjaustarpeet

- Yhtiön vuokrataloista n. 60 % neliöistä on rakennettu 1980- ja 90-luvuilla. Kunnan kokonaisarvion mukaan vuokratalojen laskennallinen korjausvelka on noin 3 milj. euroa 2030-luvulla ja 30 milj. euroa 2040-luvulla.
- Vuonna 2024 korjauksia on tehty noin 900 tuhannella eurolla.

→ Vuokrakotien korjausten toteuttaminen porrastetusti ja kestävän käyttöastetason säilyttäminen vaatii pidemmän tähtäimen suunnittelua, joka onnistuu parhaiten silloin, kun liiketoimintakokonaisuus on selkeä ja suoraviivaisesti seurattavissa.

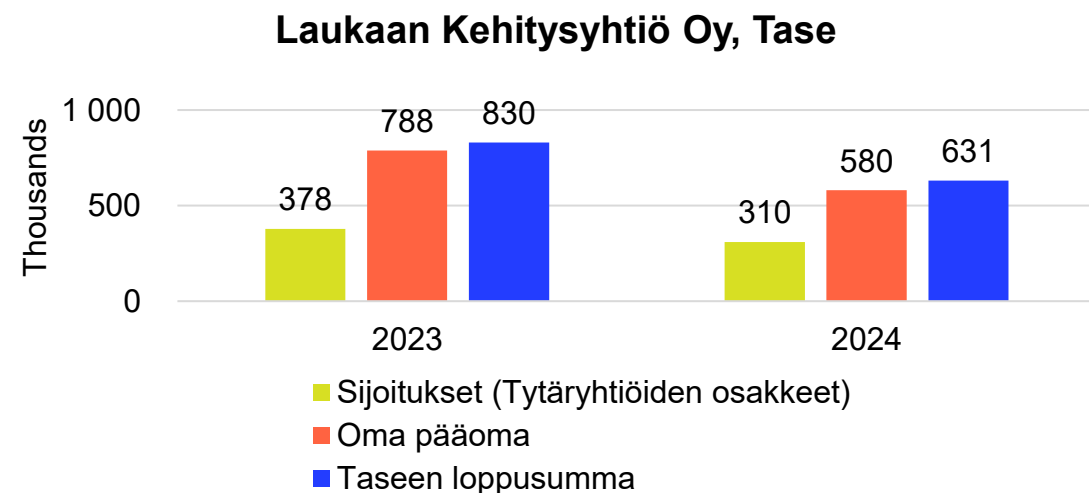
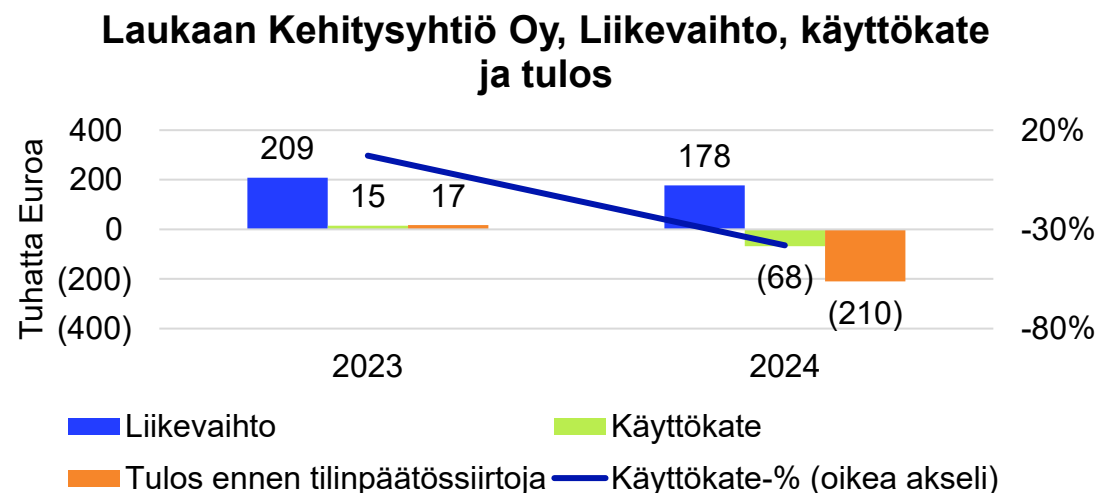


Laukaan Kehitysyhtiö Oy:n nykytilanne

Yhtiön liikevaihto on n. 200 tuhatta euroa ja toiminta tällä hetkellä pienimuotoista.

- Yhtiön liikevaihto on vuonna 2024 koostunut pääosin Virastosydän-kiinteistön vuokratuotoista ja kunnan elinkeinopalveluostoista (48 tuhatta euroa).
- Yhtiö omistaa kahta kiinteistöä: Kehityskohteen Laukaantie 25 ja osauuden KKOY Virastosydämen osakkeista. Virastosydän on ollut merkittävässä roolissa yhtiön tulorahoituksessa ja kohteen tuleviin vuokratuottoihin liittyy epävarmuutta.
- Vuoden 2024 tulokseen on vaikuttanut Hirviareena Oy:n konkurssi, jonka seurauksena yhtiön taseeseen on tehty 145 tuhannen euron alaskirjaus. Yhtiön tulos on ilman alaskirjauksen huomioimista 65 tuhatta euroa tappiollinen.

→ Tällä hetkellä kehitysyhtiöllä on toiminnan suppeuden vuoksi rajalliset mahdollisuudet elinkeinokehitykseen. Yhtiön omistaa vapaarahoitteisia kiinteistöjä ja kokonaisuuteen olisi mahdollista yhdistää muuta markkinaehtoista vuokraustoimintaa.



Kunnan suoraan omistamat kiinteistöt

- Kunnan suoraan omistamista kiinteistöistä pääosa (70 %) on kunnan, Laukaan tekniset tukipalvelut Oy:n tai Laukaan Vesihuolto Oy:n käytössä.
- Kuntakonsernin ulkopuolisille** vuokrataan tällä hetkellä yhdeksää sote- tai pelastustoiminnan tilaa, seitsemää yrityskäyttöön soveltuvaa tilaa sekä yksittäisiä asunto-osakkeita kolmessa eri talossa. Ulkopuolisille vuokrattavia kiinteistöjä koskettaa lähtökohtaisesti yhtiöittämisvelvoite.
 - Merkittävin kohdekokonaisuus on sote-kiinteistöt, joiden tasearvo on noin 21 milj. euroa ja vuosittaiset vuokratuotot 3 milj. euroa (2024 tilanne).
 - Kunta omistaa osan kahdesta keskinäisestä kiinteistöosakeyhtiöstä (KKOY Virastosydän ja Laukaan Linja-autoasemakiinteistö Oy). **Mikäli kunta ei myy kohteita, suositellaan osakkeet siirtämään tytäryhtiölle, sillä keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ei täytä Kuntalain tarkoittamaa yhtiöittämisvelvoitetta.**
- Lähiaikoina myytäviä tai purettavia kiinteistöjä ei kannata yhtiöittää.

Kunnan suorat kiinteistöomistukset	Pinta-ala (m2)	Tasearvo 10.12.2025	Vuokratuotot kunnalle 2024 (€/vuosi)
Pääosin ulkopuolisille vuokrattavat kohteet			
Asunnot	115	55 213	15 827
Yritystilat	3 603	646 217	113 360
Sote- ja pela-kiinteistöt	13 502	20 094 829	3 178 683
Muut kohteet			
Tytäryhtiöiden käyttämät tilat (Tupa ja Vesihuolto Oy)	4 809		218 351
Kuntakonsernin ulkopuolelle myytävät /purettavat kohteet	1 819		194 174
Kunnan itse käyttämät ja vähäisesti vuokratut kohteet	40 560		53 550

Tarkempi kohdelistaus on esitetty liitteissä

Kunnan omistamat ulkopuolisille vuokrattavat kohteet ja talous

	Vuokra- tuotot €/vuosi*	Ylläpitokulut 2024 €/vuosi	Käyttökate	Poistot 2024 €/vuosi	Liikevoitto
Asunnot	15 827	14 320	1 507	0	1 507
Yritystilat	113 360	214 976	-101 616	37 832	-139 448
Sote- ja pela- kiinteistöt:					
Saran ja Niemen asunnot (ARA)	348 680	115 346	233 334	144 602	88 732
Vapaat sotepe- kiinteistöt	2 512 134	730 376	1 781 758	928 052	853 706
Yhteensä sote- ja pela-kiinteistöt	2 860 815	845 722	2 015 093	1 072 654	942 439

Asunnot: Kuivala as B16, Tukiasunto-osakkeet

Nyt tai jatkossa yrityksille vuokrattavat tilat

Satamarakennus, Linja-autoasema, Kuhankosken Päivälä ja Muurahainen, Laukaan vanha paloasema, Rokkavarasto (saattaa jäädä kunnan käyttöön), Vihtavuoren vanha nuorisotalo (myynnissä)

- A) Tyhjiilleen tai B) kunnan käyttöön jääviä tiloja C) myytäviä tiloja ei kannata yhtiöittää.

Sotepe-kiinteistöt:

Laukaan terveysasema. Lievestuoreen terveysasema, Kuuselan vanhainkoti, Vanhusten päiväsairaala, Sararanta, Virastosydän A, Paloasema, Saran ja Niemen asunnot (ARA)

- Virastosydän (2 % sote-kiinteistöjen vuokrasta) on keskinäinen kiinteistöyhtiö, jolla on useita omistajia. Keskinäinen kiinteistöyhtiö ei täytä Kuntalain yhtiöittämisvelvoitetta. Osakkeiden myymistä on suunniteltu, eikä osakkeita kannata siirtää tytäryhtiölle, jos kohde myydään.
- Lievestuoreen Terveysaseman (4 % sote-kiinteistöjen vuokrasta) tiloista osassa on tyhjäkäytön riskiä. Kohdetta ei kannata yhtiöittää, jos tila jää pääosin tyhjiilleen.

Yhtiöittämisvelvoite koskee markkinoilla vuokrattavia toimitiloja

Kuntalain 126 § mukainen yhtiöittämisvelvollisuus perustuu kilpailuneutraliteetin turvaamiseen. Lain mukaan kilpailutilanteessa markkinoilla toteutettava tehtävä on annettava osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Kilpailuilla markkinoilla vuokrattavat kiinteistöt tulee yhtiöittää.

Sote- ja pelastuskiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueelle on sote-siirtymäkauden päättymisestä eteenpäin yhtiötettävä, kun vuokraustoimintaa toteutetaan kilpailuilla markkinoilla. Laukaan tapauksessa yhtiöittämisvelvoite astuu voimaan 1.1.2027, kun sote-siirtymäkauden asetuksen mukaiset vuokrasopimukset päättyvät ja niiden tilalle tehdään uudet.

Yhtiöittämisestä voidaan poiketa tietyissä tilanteissa:

- Kuntaliiton ohjeistuksen mukaan yhtiöittämisvelvollisuudesta voidaan poiketa, jos vuokraustoiminnan markkinavaikutukset ovat vähäisiä. Tällöin kunta voi jättää kiinteistön yhtiöittämättä, mikäli se voi esittää perustelut sille, ettei toiminta vääristä kilpailua tai estä markkinoiden toimivuutta.
- Kunnan ei tarvitse yhtiöittää toimitiloja, joita vuokrataan kunnan ja tytäryhteisöiden omaan käyttöön. Kuntalain 127 § mukaan kunta voi toteuttaa omana toimintanaan toimitilojen vuokrausta silloin, kun ”kunta vuokraa toimitiloja pääasiassa käytettäväksi kunnan omassa toiminnassa ja kuntakonserniin kuuluville tytäryhteisöille tai käytettäväksi sellaisessa palvelutuotannossa, jonka tuotannon kunta on kilpailuttanut”.
- Yhtiöittäminen tulee toteuttaa silloin, jos markkinaehtoinen tytäryhtiö vuokraa kyseisiä toimitiloja eteenpäin kilpailuilla markkinoilla.

Laukaan kunnalla on lisäksi osuuksia yhteisomisteisissa yhtiöissä

Osaomistukset:

- Jykia Oy 9 %
 - Jykia Oy:n jatkokehittämistä selvitetään.
- Mustankorkea Oy 12,8 %
- Jyväskylän seudun puhdistamo Oy 8,7 %
- Muilla alle 1 % omistusosuuksia

Tällä hetkellä osaomistuksista ei ole tunnistettu selkeitä uudelleenjärjestelyn tai irtautumisen hyötyjä.

Laukaan tekniset tukipalvelut Oy ja kiinteistöjen tukipalveluiden järjestämisen vaihtoehdot

Ulkopuolinen myynti in-house-asemassa on rajoitettu 5 % liikevaihdosta tai 500 000 euroon

- **Kunnan in-house -yhtiön ulkopuolisille myynnin** määrä on rajattu enintään viiteen prosenttiin ja enintään 500 000 euron osuuteen sen liiketoiminnasta (Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 15 §). Molempien kriteerien tulee täyttyä.
- Arvio in-house yhtiö Laukaan Tekniset Tukipalvelut Oy:n liikevaihdosta on noin 5,5 milj. euroa vuodelle 2025. **Vastaavalla liikevaihdolla ulosmyyntiä saataisiin tehdä enintään 275 tuhatta euroa vuodessa. Raja lasketaan viimeisimmän 3 vuoden keskimääräisestä liikevaihdosta.**
 - Ulkopuoliseen myyntiin luetaan kunnan markkinaehtoisille tytäryhtiöille tehtävä myynti.
 - Hankintalain mukaista ulkopuolisen myynnin rajoitusta ei sovelleta, kun sidosyksikkö, joka on hankintayksikkö, tekee hankinnan siihen määräysvaltaa käyttävältä hankintayksiköltä tai saman hankintayksikön määräysvallassa olevalta toiselta sidosyksiköltä.
 - Sosiaalista asuntotuotantoa harjoittava vuokrataloyhtiö on kunnan määräysvallassa oleva hankintayksikkö, joka voi hankkia vapaasti tukipalveluita kunnan in-house-tukipalveluyhtiöltä (In-house sisters).

Tupa Oy:n ulkopuolisille myymät palvelut, jos tukipalveluita myydään kaikille kiinteistöille

Laukaan tekniset tukipalvelut Oy, arvio ulosmyynnistä (Tuhatta euroa)	2025*	2027 -> (jos kaikki ulkopuolisille vuokrattavat kohteet yhtiötetään)
Ulosmyynti kuntakonsernin ulkopuolelle	15	15
Sote-kiinteistöjen tukipalvelut (markkinaehtoiset yhtiötettävät kiinteistöt)		145
Liike- ja yritystilojen tukipalvelut (markkinaehtoiset yhtiötettävät kiinteistöt)		35
Ulosmyynti, kun kaikkien kiinteistöjen tukipalvelut tuottaa Tupa	15	195
Tupa Oy liikevaihto	5 500	5 800 (ENN)
Ulosmyynnin % liikevaihdosta (Arvio) <i>Ulosmyynnin yläraja on 5 % ja 500 tuhatta euroa</i>	0,3 %	3 % ja alle 500 tuhatta euroa

*Vuoden 2025 luvut ja 2025-2026 ulkoinen myynti ovat Tupa Oy:n arvioita.

- Laukaan vuokratyöt Oy ostaa tällä hetkellä tukipalvelunsa kuntakonsernin ulkopuolelta. Vuodesta 2026 alkaen Tupa Oy toteuttaa yhtiön tukipalvelut, jolloin yhtiön liikevaihto kasvaa n. 300 tuhatta euroa (Myynti vuokratyöyhtiölle sisältää sopimusmyynnin 275 tuhatta ja arvion muusta laskutuksesta 50-100 tuhatta euroa/v.
- Kunnan mahdollisesti yhtiötettävien kiinteistöjen tukipalveluiden tarve on kunnan arvio nykyisen sopimuksen perusteella.

→ **Markkinaehtoisten kiinteistöjen tukipalvelumyynti mahtuu ennustetusti Tupa Oy:n ulosmyyntirajojen sisään.**

Kiinteistöjen järjestelyvaihtoehdot ja talous

- Yhteenveto järjestelyvaihtoehdoista
- Siirtotapojen vaihtoehdot ja siirtoarvot
- Yhtiöittämisen talousvaikutukset kunnalle
- Yhtiöittämisen talousvaikutukset tytäryhtiöille
- Taloudelliset riskit

Kiinteistöjen yhtiörakenteen vaihtoehdot

	Hyödyt	Haitat
VE1: Yhden yhtiön malli Kaikki ulkopuolisille vuokrattavat kiinteistöt keskitetään yhteen tytäryhtiöön (Esim. Vuokrakodit Oy)	• Vähiten hallintoa • Mahdollisuus hyödyntää yksittäisten kohteiden tappioita verotuksessa • Markkinaehtoisten kiinteistöjen tuottoja voidaan hyödyntää asuntosektorin kehittämiseen verotehokkaasti	• Valtion tukemien kohteiden rajoitukset tuoton tuloutuksesta ja tukipalveluiden kilpailuttamisvelvoitteesta koskevat koko yhtiötä, jolloin yhtiöön voi kertyä jakokelvotonta kassaa. • Kehitystoiminnan fokus katoaa
VE2: Kahden yhtiön malli Kunnan rajoitetut kiinteistöt siirretään Vuokrakodit Oy:lle ja rajoitteista vapaat kiinteistöt Kehitysyhtiö Oy:lle	• Rajoitetut kiinteistöt on keskitetty yhteen yhtiöön ja vapailla markkinoilla vuokrattavat kohteet toiseen. • Kehitysyhtiön nykyistä isommassa kokonaisuudessa on laajemmat toiminta- ja investointimahdollisuudet johtuen sote-kiinteistöjen (todennäköisestä) ylijäämästä	• Enemmän hallintoa kuin yhdessä kiinteistöyhtiössä • Kehitystoiminnan fokus voi kadota, kun samassa yhtiökokonaisuudessa vuokrataan sote-kiinteistöjä.
VE3: Kolmen yhtiön malli Uuden sote-yhtiön perustaminen -> Vuokratalot, Kehitys ja markkinaehtoiset vuokrakiinteistöt erillisinä yhtiöinä	• Toiminnallisesti yhtenäiset yhtiökokonaisuudet • Kullekin toiminnolle on asetettavissa omat tavoitteet	• Kehitysyhtiö Oy:n kokonaisuus on pieni ja tarvitsee mahdollisesti kunnan tukea • Ei mahdollisuutta vähentää kehitysyhtiön tai sote-yhtiön mahdollisilla tappioilla toisen verotettavaa tulosta • Isompi yhtiömäärä ja maltillisesti enemmän hallintoa, kuin muissa vaihtoehdoissa.

Koonti järjestelyvaihtoehtojen talousvaikutuksista kuntakonsernille

Tuhatta euroa	Järjestelyn varainsiirtoverokustannus		Yhteisöverokustannus (Tuhatta euroa /v.)	
	Apportti 100 %	Optimaalinen pääomarakenne	Apportti 100 %	Optimaalinen pääomarakenne
VE1: Yhden kiinteistöyhtiön malli	- 20	- 202	- 127	- 28
VE2: Kahden kiinteistöyhtiön malli Vuokrakodit Oy (ARA) ja Kehitysyhtiö Oy (markkina)	- 20	- 202	- 127	- 28
VE3: Kolmen yhtiön malli Perustetaan uusi markkinaehtoinen kiinteistöyhtiö	- 24	- 206	- 133	- 33

Järjestelyvaiheessa vapaat kiinteistöt vastaanottava yhtiö tarvitsee todennäköisesti kunnan rahoitusta varainsiirtoveron maksuun ainakin siirtotapojen yhdistelmää hyödynnettäessä. Varainsiirtovero maksetaan kahden kuukauden sisällä siirtojen tekemisestä.

Yhteenveto edullisimmasta yhtiörakenteesta

Rakennevaihtoehtojen erot ovat emokunnan talouden näkökulmasta pidemmällä aikavälillä vähäisiä.

- Yhden yhtiön mallin tuloutusmahdollisuudet kunnalle ovat muita vaihtoehtoja joustamattomammat johtuen Valtion tukemien rajoitettujen kohteiden omistamisesta samassa yhtiössä markkinaehtoisten kiinteistöjen kanssa. Tuloutusrajoitteiden merkitys on pienempi mitä enemmän yhtiöllä on korjausinvestointitarpeita ja realisoituneita kassavirtariskejä.
- **Markkinaehtoisille kiinteistöille** (rajoitteista vapaat sote- ja yritys kiinteistöt) verokustannusten ero on pieni erillisen yhtiön ja Kehitysyhtiön hyödyntämisen välillä. Hallinnollisesti ja kehitystoiminnan haasteiden kompensoimisen näkökulmasta nykyisen kehitysyhtiön hyödyntäminen on hyvä vaihtoehto, joka minimoi veroja ja hallintoa.

Valtion tukemat käyttö- ja luovutusrajoitteiden alaiset kohteet kannattaa keskittää Laukaan Vuokratalot Oy:lle, jossa on valmiiksi rajoitteiden alaisia kohteita ja raportointiosaamista. Taloudellisesti yhdenkin rajoitetun kohteen omistaminen rajaa tuoton tuloutuksen mahdollisuuksia yhtiöstä, jolloin ylimääräinen kassa on käytettävissä ainoastaan yhtiön toimintaan (esim. korjausinvestointeihin). Varke suosittelee pitämään valtion tukemat asunnot erillään markkinaehtoisista kohteista.

Kunnan suoraan omistamat asunnot kannattaa toiminnallisuuden näkökulmasta siirtää Laukaan Vuokratalot Oy:lle. Suoraan omistettujen asuntojen kokonaisuus on pieni.

Taloudellisen tarkastelun oletukset

Oletukset	
Tuotot	• 2024 toteuma
Kustannukset	• Ylläpitokuluille v. 2024 toteuma lisättynä arviolla tonttivuokrista ja kiinteistöverosta kunnalle (yhtiömuodon lisääntyvät kustannukset). Poistoille on käytetty nykyistä poistotasoa. • Oletuksena on, että hallinnon kustannukset lisääntyvät maltillisesti, jos yhtiöiden määrä lisääntyy. Hallintokulujen kasvu ja erot on kokonaisuudessaan arvioitu pieneksi, eikä niitä ole huomioitu laskelmassa.
Yhtiöitettävät kiinteistöt	• Sote- ja pela-kiinteistöt, Yrityskiinteistöt, Asunnot
Siirtyvä omaisuus	• Vapaille kohteille rakennukset • Valtion tukemille rajoitetuille kohteille rakennukset ja korkotukilainat
Siirtoarvot	• Oletuksena kaikille siirroille on käytetty arviota kohteiden tasearvoista vuoden 2026 lopussa. Huom! Siirrot tulee tehdä käypiin arvoihin. • Varken rajoittamille kohteille on käytetty siirtoarvoina laskennallista enimmäisluovutuskorvausta (korkotukilain mukainen enimmäisluovutusarvo). Oletukset on esitetty tarkemmin liitteissä.
Siirtotavat A) Apportti B) Kaupan ja apportin yhdistelmä, joka minimoi yhteisöveronmaksua	• Tarkastelu on tehty siirtotavoista A) 100 % apportilla ja B) optimaalisella pääomarakenteella, jossa yhteisöveroa minimoidaan. Optimaalinen pääomarakenne tarkoittaa rajoitteista vapaille kohteille 6,5 milj. euron kauppasummaa ja loppujen kohteiden siirtoa apportilla. Kaupan osuus vastaa tällöin n. 40 % siirrettävistä vapaista kohteista.
Omistajalainat	• Korko 8 % • Bullet-lyhennysohjelma

Siirtotapojen vaihtoehdot ja siirtoarvot

Yhtiöittämistapojen vaihtoehdot

A. Rakennusten kauppa

- Kaupassa kunta myy yhtiöitettävän rakennuksen omistamalleen yhtiölle. Kauppa on joustava yhtiöittämisen muoto, joka mahdollistaa yhtiön pääomarakenteen suunnittelun. Rakennusten kaupassa ei siirry muuta omaisuutta tai liiketoiminnan eriä.
- **Kiinteistöluovutuksen arvona käytetään kiinteistöjen käypää arvoa**, joka käytännössä on esimerkiksi kiinteistöjen markkina-arvo.
- Yhtiö tarvitsee pääomaa kaupan toteutumiseksi.
 - Suosituksena on jättää kauppahinta ja varainsiirtovero velaksi kunnalle. Käytännössä ulkoista rahoitusta on vaikea saada kiinteistöjen ostoon.
 - Kaupan omistajalainajärjestelyssä ainoa aidosti rahoitettava osa on kaupan varainsiirtoverokustannus (Sote-kiinteistöjen siirron määräaikainen varainsiirtoverovapautus ei koske kauppaa).
- Kunta voi tulouttaa yhtiöön muodostuvaa liikevoittoa korkojen muodossa tai yhtiö voi maksaa osinkoja.

B. Apportti

- Yhtiöittäminen voi tapahtua apporttiluovutuksena osakeyhtiölle, jolloin siirtyvät varat luovutetaan osakeyhtiölle osakkeita vastaan.
 - Kunnan apporttisijoitus voidaan kirjata yhtiön SVOP-rahastoon, joka on jakokelpoista omaa pääomaa ja vahvistaa yhtiön mahdollisuuksia toteuttaa alaskirjauksia taseestaan. Apportilla kunta saa sijoituksensa vastineeksi yhtiön osakkeita.
- **Kiinteistöluovutuksen arvona käytetään kiinteistöjen käypää arvoa**, joka käytännössä on esimerkiksi kiinteistöjen markkina-arvo.
- Yhtiön liikevoitto voidaan tulouttaa osinkoina ja varojen jakona, jolloin siitä maksetaan yhteisövero (20%). Yhtiöittämisen yhteydessä pääomajärjestelyitä ei voida toteuttaa, mutta myöhemmin on mahdollista tehdä järjestelyitä, jotka mahdollistavat verotehokkaan varojen tulouttamisen.
- Sote- ja pela-kiinteistöille poikkeus varainsiirtoverosäädöksiin soveltuu apporttina suoritettavaan omaisuuden siirtoon. Tällöin kohteiden verotuksen poistopohja luetaan yhtiössä kirjanpitoarvoista, eli verotuksen ja kirjanpidon poistopohjat voivat erota toisistaan, eikä tasearvoja korkeammista siirtoarvoista saada yhtiön verotuksessa etua apportilla. Muille kuin sote-kiinteistöille tulee maksettavaksi varainsiirtovero siirroista siirtotavasta huolimatta.

Taloudellisesti kannattavimpaan siirtotapaan vaikuttavat seuraavat asiat

1. Odotettu vuokraus aika ja kassavirtojen ylijäämä. Kauppa nousee keskipitkällä aikajänteellä apporttia edullisemmaksi siirtotavaksi, kun kohteiden kassavirrat ovat vahvat. Kaupalla siirtäessä vastaanottavan yhtiön korkoriski on suurempi.
2. Konsernin sisäiset korot ovat täysin verovähennyskelpoisia 500 tuhanteen euroon saakka.
 - Yhtiön korkean riskitason ja mahdollisten lyhyiden vuokrasopimusten vuoksi on todennäköistä, että yhtiö ei saa investointeihinsa lainaa liikepankeilta, tai lainan marginaalikustannus on korkea. Varteenotettava rahoitusvaihtoehto yhtiölle on kunnan myöntämä laina, sillä kunta saa ulkoista rahoitusta edullisemmin ja varmemmin kuin yhtiö.
 - Kunnan myöntämän lainan korot ovat täysin vähennyskelpoisia yhtiön verotuksessa 500 tuhanteen euroon saakka. Kynnysarvon ylittyessä konsernin sisäisten nettokorkojen vähennysoikeutta on rajoitettu 25 %:n oikaistusta tuloksesta.
3. Sote-kiinteistöjä apportilla siirtäessä verotuksen poistopohjana ovat yhtiössä kirjanpitoarvot.
 - Siirrettäessä sote- ja pelastuskiinteistöjä apportilla verovapaasti, kiinteistöjen verotuksen poistopohja yhtiössä vastaa kohteiden kirjanpitoarvoa, jolloin kiinteistöjen korkeasta siirtoarvosta ei ole hyötyä yhtiölle tuloksen verotuksen näkökulmasta (Laki elinkeinotulon verottamisesta 52j §). Jos kiinteistöt siirretään apportilla kirjanpitoarvoja korkeampaan arvoon, poikkeavat yhtiön kirjanpidon ja verotuksen poistopohjat toisistaan.
4. Kullekin kohteelle voidaan valita siirtotapa erikseen. Yhteen rakennuskokonaisuuteen / kiinteistöön kuuluva kohde tulee siirtää kokonaisuudessaan samalla siirtotavalla.

Kohteiden siirtoarvojen reunaehdot

Kohteet tulee käytännössä siirtää yhtiöön käypiin arvoihin sekä kaupalla että apportilla:

- Siirtotavasta riippumatta kohteiden siirtoarvo saa osakeyhtiölain mukaisesti olla *korkeintaan käypä arvo*.
- Toisaalta kunta ei voi tehdä valtiontukinäkökulmasta siirtoja liian alhaiseen arvoon. Siirroissa ei ole kyse kielletystä valtiontuesta, kun ne tehdään Kuntain 130 § mukaisesti markkina-arvoihin.
- Apportisiirron tapauksessa vastaanottavan yhtiön hallitus on vastuussa apporttiselvityksen laatimisesta ja siitä, että se laaditaan osakeyhtiölakia noudattaen. Osakeyhtiölaki edellyttää, että tilintarkastaja antaa lausunnon yhtiön hallituksen laatimasta apporttiselvityksestä ja apporttiomaisuuden arvosta. Tilintarkastajan lausunto tulee liittää yhtiön kaupparekisteriin tehtävään rekisteri-ilmoitukseen.
- **Suosituksena on informoida tilintarkastajaa siirroista etukäteen ja selvittää tilintarkastajan reunaehdot apporttilausunnon antamiselle ja mahdolliset vaateet arvostukselle (Esim. mahdollinen vaade AKA-arviokirjoista).**

Valtion tukeman, rajoitusten alaisen kohteen yhtiöittäminen ja siirtoarvojen rajoitukset:

- Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) lähtökohtana on, että rajoitettuun kohteeseen liittyvä korkotukilaina siirtyy rakennuksen kanssa vastaanottavalle yhtiölle. **Lainan siirto vaatii lainanantajan hyväksynnän ja kohteen yhtiölle siirto Varken vahvistuksen.**
 - Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksyntä tarkoittaa sitä, että keskus nimeää luovutuksensaajan. Keskus voi nimetä luovutuksensaajaksi sellaisen uuden omistajan, jonka olisi mahdollista saada korkotukilainaa. Kunnan määräysvallassa oleva tytäryhtiö täyttää tämän vaatimuksen.
- Korkotukilaki rajaa rajoitettujen valtion tukemien kohteiden luovutuksen enimmäisarvon rakennuskustannusindeksillä korjattuun omarahoitusosuuteen. Kun kohde siirretään kaupalla, vahvistaa Varke enimmäisluovutuskovauksen. *Apportilla luovutuskorvausta ei vahvisteta, jos siirto tehdään tasearvoon.* Siirtoarvon rajoitteet voivat olla ristiriidassa muun lainsäädännön kanssa.
- Korkotukilainan lainoittaja voi vaatia siirron yhteydessä kunnan täyttää takausta lainalle. Valtiontukinäkökulmasta sosiaalisen asuntotuotannon täysi takaus on mahdollinen silloin, kun kohteen rajoitukset ovat voimassa. Takauspäätöksessä on tällöin suositeltavaa mainita Euroopan komission SGEI-päätöksestä ja tieto takauksesta esitetään Varkelle.

Siirtotapojen vertailu yhtiöitettäville kiinteistökokonaisuuksille

	Valtion tukemat rajoitetut kohteet (Saran ja Niemen asunnot) sekä kunnan suoraan omistamat asunnot Laukaan Vuokratodit Oy:ssä	Rajoitteista vapaat sote- ja yritys kiinteistöt markkinaehtoisessa yhtiössä (Kehitysyhtiö tai oma erillinen yhtiö)	Kaikki kiinteistöt samassa yhtiössä
Talouden kestävä tyhjäkäyttö, kun siirtotapana on 100 % apporti	1 %	30 %	20 %
Vastaanottavan yhtiön tuloksen sallima enimmäislainamäärä	0,6 milj. euroa	7,5 milj. euroa	8 milj. euroa
Kuntakonsernin veronmaksua optimoiva pääomarakenne	Apporti 100 %	Kauppa 6,5 milj. euroa, loput kohteet apporttina*	Kauppa 6,5 milj. euroa, loput kohteet apporttina*
Optimaalisen pääomarakenteen lisäkustannus varainsiirtoverosta	-	180	180
Optimaalisen pääomarakenteen pidemmän ajan verohyöty (yhteisövero, €/vuosi)	-	100 tuhatta euroa/v. (jos kiinteistöjen käyttöaste säilyy nykyisellään)	100 tuhatta euroa/v. (jos kiinteistöjen käyttöaste säilyy nykyisellään)
Optimaalinen siirtotapa	Apporti	Apportin ja kaupan yhdistelmä	Apportin ja kaupan yhdistelmä

**Nykyisillä tasearvoilla noin 40 % vapaiden kiinteistöjen kokonaisarvosta, joka vastaisi esimerkiksi yritys kiinteistöjen ja terveysaseman siirtoa kaupalla ja muiden kohteiden siirtoa apporttina*

Yhteenveto edullisimmista siirtotavoista

1. Siirtoja on mahdollista toteuttaa joko kokonaan apportilla, kokonaan kaupalla tai siirtotapojen yhdistelmällä, jossa osa kohteista siirretään apportilla ja osa kaupalla.
2. **Rajoitetuille kohteille ja asunnoille taloudellisesti kannattavin siirtotapa on apportti, joka ei lisää vastaanottavan yhtiön velkamäärää tai rahoituskuluja. Yhtiön tuloslaskelma ja kassatilanne eivät kestä merkittävää lisäystä korkokuluihin. Rajoitettuja kohteita omistavan yhtiön enimmäistuloutus on rajattu enintään 4 %:n omistajan sijoittamasta pääomasta.**
3. **Markkinaehtoisille kohteille yhteisöverotusta minimoiva siirtotapa on apportin ja kaupan yhdistelmä, jossa kauppahintana on enintään 6,5 milj. euroa (n. 40 % vapaiden kohteiden tasearvosta) ja loput siirroista toteutetaan apporttina. Tätä korkeampi kauppahinta ei laske yhtiön maksamaa yhteisöveron määrää, kun lainan korkotasona on noin 8 %.**
 - Markkinaehtoinen yhtiö kestää 100 % apportilla noin 30 % tyhjäkäytön tai vuokratason laskun ja
 - Optimaalisella pääomarakenteella noin 10 % tyhjäkäytön nykytilanteeseen verrattuna.

→ Verotuksellisesti optimaalisella siirtotavalla markkinaehtoinen yhtiö sietää kohtuullisen määrän riskejä.
4. Jos siirtotapojen yhdistelmää käytetään, kannattaa kaupalla siirtää ainakin yritys kiinteistöt, joille ei ole hyödynnettävissä sote- ja pelastuskiinteistöjen varainsiirtoverovapautusta. **Varainsiirtoverokustannuksiin tarvitaan todennäköisesti kunnan rahoitusta ainakin kaupan ja apportin siirtotapojen yhdistelmällä. Muilta osin kaupan siirtotavalla kunnan ja yhtiön välillä ei liiku rahavastike, kun kauppahinta jätetään velaksi yhtiölle.**

Yhtiöittämisen talousvaikutukset kunnalle

Yhtiöittämisen talousvaikutukset kunnalle 1/2

Tulos- ja kassavirta

		Apportti 100 %	Optimaalinen pääomarakenne
Tuloslaskelma (Tuhatta euroa)			
Vuokratuotot	-	2 990	2 990
Ylläpitokulut	+	1 075	1 075
Poistot	+	1 110	1 110
Korkotukilainojen korkokulut	+	30	30
<i>Nykyiset kunnalta poistuvat tuotot ja kulut yhtiöittämisestä eteenpäin:</i>		- 774	- 774
Tonttivuokra ja kiinteistövero yhtiöltä	+	146	146
Korkotuotot yhtiöistä	+	0	500
Pitkän ajan osinkopotentiaali	+	500	100
<i>Tuloutuspotentiaali kiinteistöistä yhtiöittämisen jälkeen:</i>		646	746
Pysyvä tulosvaikutus kunnalle /vuosi		-130	-30
Kassavirrat (Tuhatta euroa)			
Vuosikate netto	-	1 769	1 769
Korkotukilainojen lyhennykset	+	65	65
Korkotukilainojen korkokulut	+	30	30
Korkotuotot	+	0	499
Pitkän ajan osinkopotentiaali	+	500	100
Pysyvä kassavirtavaikutus kunnalle /vuosi		-1 174	-1 075
Yhtiöiden käyttöön jäävän kassan tuloutusmahdollisuus kunnalle (lyhyt aikaväli)*			
VE1: yhden yhtiön malli		580	580
VE2: Kahden yhtiön malli		1 040	1 040
VE 3: Kolmen yhtiön malli		1 030	1 030

*Pitkän ajan osinkopotentiaali on laskettu yhtiöiden tuloslaskelmien näkökulmasta. Kunnalta yhtiöihin siirtyvät lainoista ainoastaan korkotukilainat, jolloin yhtiölle jää tuloslaskelmaan verrattuna ylimääräistä kassaa käytettäväksi mm. korjausinvestointeihin. Apporttisijoitus SVOP-rahastoon mahdollistaa teoreettisesti myös osan kassasta tuloutuksen yhtiöltä kunnalle tai kauppa lainanlyhennysohjelman (oletuksena bullet-lyhenteinen laina). Ylimääräinen tuloutusmahdollisuus on esitetty eri rakennevaihtoehdoilla, joista VE1:ssä Ara-rajoitukset rajaavat tuloutusmahdollisuutta.

Yhtiöittämisen talousvaikutukset kunnalle 2/2

Tase ja siirron kertaluonteiset erät

Tase (Tuhatta euroa /vuosi)		Apportti 100 %			Optimaalinen pääomarakenne		
		VE3	VE1	VE2	VE3	VE1	VE2
Rakennukset	-	19 686	19 686	19 686	19 686	19 686	19 686
Sijoitukset (yhtiön osakkeet apportissa)	+	16 745	16 745	16 745	10 507	10 507	10 507
Antolainaus järjestelyhetkellä	-	0	0	0	6 238	6 238	6 238
Kauppahinta	+				6 238	6 238	6 238
Korkotukilainat	-	2 941	2 941	2 941	2 941	2 941	2 941
Kertaluonteiset järjestelyerät (Tuhatta euroa)							
Varainsiirtovero	-	24	20	20	206	202	202
Yhteisövero/vuosi		128	128	133	28	28	33
Varainsiirtoveron takaisinmaksuaika (vuotta)					2	2	2

VE1: Yhden yhtiön malli
(Esim. Vuokrakodit Oy)

VE2: Kahden yhtiön malli
(Vuokrakodit ja Kehitysyhtiö)

VE3: Kolmen yhtiön malli
(Vuokrakodit, Kehitysyhtiö,
Uusi kiinteistöyhtiö)

Yhtiöittämisen talousvaikutukset tytäryhtiöille

Laukaan Vuokrakodit Oy

Tuloslaskelma Tuhatta euroa /vuosi	Vuokrataloyhtiö tällä hetkellä (keskiarvo 2023-2024)	VE1: Yksi kiinteistöyhtiö, 100 % apportti	VE1: Yksi kiinteistöyhtiö, optimaalinen siirtorakenne	VE2 ja VE3: Ara-kohteet ja asunnot siirretään Vuokrataloyhtiölle, Apportti
Liikevaihto	5 262	8 445	8 445	5 626
Käyttökate	1 717	3 460	3 460	1 934
Yhteisövero	14 (laskennallinen)	128	28	16
Tulos	72	511	112	63

Kassavirrat Tuhatta euroa /vuosi	Vuokrataloyhtiö tällä hetkellä (keskiarvo 2023-2024)	VE1: Yksi kiinteistöyhtiö, 100 % apportti	VE1: Yksi kiinteistöyhtiö, optimaalinen siirtorakenne	VE2 ja VE3: Ara-kohteet ja asunnot siirretään Vuokrataloyhtiölle, Apportti
Toiminnan rahavirrat	1 717	3 333	3 432	1 918
Korkokulut	561	626	1 125	626
Lainanlyhennykset	1 500	1 530	1 530	1 530
Vapaa kassavirta	-318	1 202	803	-213
Ara-rajoitusten näkökulmasta tulouttamiskelvoton kassa	0	459	554	0

Laukaan Kehitysyhtiö Oy

Tuloslaskelma Tuhatta euroa /vuosi	Kehitysyhtiö tällä hetkellä (keskiarvo 2023-2024) VE3	VE2: Yritys- ja sote-kiinteistöt siirretään Kehitysyhtiölle, 100 % apporti	VE2: Yritys- ja sote-kiinteistöt siirretään Kehitysyhtiölle, Optimaalinen siirtorakenne
Liikevaihto	193	2 819	2 819
Käyttökate	-26	1 526	1 526
Yhteisövero	0	112	12
Tulos	-26	448	49

Tuloslaskelma Tuhatta euroa /vuosi	Kehitysyhtiö tällä hetkellä (keskiarvo 2023-2024) VE3	VE2: Yritys- ja sote-kiinteistöt siirretään Kehitysyhtiölle, 100 % apporti	VE2: Yritys- ja sote-kiinteistöt siirretään Kehitysyhtiölle, Optimaalinen siirtorakenne
Toiminnan rahavirrat	-26	1 414	1 514
Korkokulut	0	0	499
Lainanlyhennykset	0	0	0
Vapaa kassavirta ennen osingonmaksua, korjausinvestointeja tai lainanlyhennyksiä	-26	1 414	1 015

Markkinaehtoinen kiinteistöyhtiö (rajoitteista vapaat sote- ja yritys kiinteistöt)

Tuloslaskelma Tuhatta euroa /vuosi	VE3: Markkinaehtoinen kiinteistöyhtiö, 100 % apportti	VE3: Markkinaehtoinen kiinteistöyhtiö, optimaalinen pääomarakenne
Liikevaihto	2 625	2 625
Käyttökate	1 553	1 553
Yhteisövero	117	18
Tulos	469	70

Tuloslaskelma Tuhatta euroa /vuosi	VE3: Markkinaehtoinen kiinteistöyhtiö, 100 % apportti	VE3: Markkinaehtoinen kiinteistöyhtiö, optimaalinen pääomarakenne
Toiminnan rahavirrat	1 435	1 535
Korkokulut	0	499
Lainanlyhennykset		
Vapaa kassavirta ennen osingonmaksua, korjausinvestointeja tai lainanlyhennyksiä	1 435	1 036

Taloudelliset riskit

Taloudelliset riskit 1/2

Sote- ja pelastuskiinteistöjen pitkäaikaiseen tarpeeseen liittyy epävarmuutta, mikä aiheuttaa vastaanottavalle yhtiölle kassavirtariskin.

- Vuokrasopimusten päättymisen yhtiöittämisen jälkeen aiheuttaisi yhtiölle todennäköisesti alaskirjaustarvetta. **Kohteiden siirtotapa vaikuttaa vastaanottavan yhtiön riskinsietokykyyn.**
 - Apporttisijoitus yhtiöön vahvistaa yhtiön omaa pääomaa ja alaskirjausten kestävyys. Apportti on kauppaa riskittävämpi siirtotapa vastaanottavan yhtiön näkökulmasta.
 - Optimaalisella siirtotavalla (noin 6,5 milj. euron kauppasumma) markkinaehtoisesta yhtiön tulos kestää noin 10 % riskiä verrattuna kohteiden nykyisiin vuokratuottoihin. Korkokulut painavat verotettavan tuloksen minimiin, jolloin pienikin tuottojen heikentyminen heijastuu suoraan yhtiön kannattavuuteen.

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

- Kiinteistöyhtiö jolla on merkittäviä sopimusriskejä ei välttämättä saa ulkoista rahoitusta tai rahoituksen hinta on korkea.
 - Kunnalle jää todennäköisesti jatkossakin rooli tytäryhtiöiden rahoittamisessa tai takauksissa. Markkinaehtoisesta yhtiön rahoittaminen tulee tehdä markkinaehtoisesti.

Taloudellisten haasteiden ratkaiseminen on suoraviivaisempaa suorassa omistuksessa, eikä kunnan kannata lisätä yhtiöiden riskiä yhtiöittämällä sellaisia kohteita, joita ei kosketa yhtiöittämisvelvoite.

Taloudelliset riskit 2/2

Sote-kiinteistöjen uusien vuokrasopimusten vuokratasot ja sopimuspituudet vaikuttavat merkittävästi kohteiden käypiin arvoihin, joilla kiinteistöt tulee siirtää tytäryhtiöille. Kaikkien ulkopuolisille vuokrattavien kiinteistöjen tasearvo on vuoden 2025 lopussa yhteensä noin 20 milj. euroa, joista sote-kiinteistöt käsittävät 95 %. Tasearvoista 17 milj. euroa kohdistuu markkinaehtoisin sote-kiinteistöihin sekä yrityskiinteistöihin ja 2,5 milj. euroa asuntoihin (sis. Rajoitetut Saran ja Niemen asunnot).

- Kohteiden arvostus vaikuttaa kunnan luovutusvoittoon siirtohetkellä sekä yhtiöittämisen yhteydessä vastaanottavan yhtiön poistopohjaan. Korkeilla siirtoarvoilla tyhjäkäyttö yhtiöittämisen jälkeen johtaa yhtiölle isompiin alaskirjaustarpeisiin.
- Verotuksellisesti yhtiölle ei ole hyötyä kasvavasta lainan (kaupan) osuudesta pääomarakenteessa, kun vuosittaiset korot ylittävät 500 tuhannen euron tason. Optimaalinen kaupan osuus on noin 6,5 milj. euroa.

Käypien arvojen herkkyystarkastelu

Tuhatta euroa	Arvot - 20% tasearvosta	Arvio yhtiöitettävien kohteiden tasearvoista 2026	Arvot + 20 % tasearvoista
Arvo 31.12.2026	15 749	19 686	23 623
Kunnan luovutusvoitto / -tappio siirtohetkellä	-3 937	0	3 937
Verotuksen enimmäispoistot yhtiöissä /vuosi	630	787	945
Varainsiirtovero optimaalisella siirtorakenteella	205	209	213

Liitteet

Liite 1: Kiinteistöjen perustiedot

Ulkopuolisille vuokratut kiinteistöt

	Pinta-ala (m2)	Vuokrattava ala (m2)	Tasearvo 10.12.2025	Vuosituotot 2024 €/vuosi	Ylläpitokulut 2024 €/vuosi	Poistot 2024 €/vuosi	Tekniset tukipalvelut oy:n myymät tukipalvelut €/v.
ASUNNOT							
Y- säätiön osakkeet (Kuivala as B 16)	49	49		4 460	4 320	0	
Tukiasunto- osakkeet	66	66	55 213	11 367	10 000	0	
Yhteensä Asunnot	115	115	55 213	15 827	14 320	0	0
YRITYSTILAT							
Satamarakennus	90	0	156 415	4 445	28 265	10 171	1 019
Linja-autoasema	217	217	168 188	24 597	27 212	0	2 457
Päivälä, Kuhankoski	704	600	60 853	22 788	42 510	4 237	7 971
Muurahainen, Kuhankoski	379	300	40 522	2 953	24 793	2 229	4 291
Laukaan paloasema, vanha	1576		187 193	52 496	67 245	11 274	17 843
Rokkavarasto, Rokkakangas	198	0	8 695	0	2 000		2 242
Vihtavuoren vanha nuorisotalo	439	43	24 350	6 081	22 951	9 921	4 970
Yhteensä Yritystilat	3 603	1 160	646 217	113 360	214 976	37 832	40 793
SOTE- JA PELA-KIINTEISTÖT							
Laukaan Terveysasema	4668	4470	6 069 611	1 184 193	277 019	440 066	52 850
Lievestuoreen Terveysasema	640	640	533 691	136 691	50 442	33 491	0
Kuuselan vanhainkoti	3000	2951	7 038 709	632 623	199 879	248 346	33 965
Vanhusten päiväsairaala	951	938	1 621 062	277 578	72 421	42 155	10 767
Sararanta	546	546	366 000	149 806	59 680	1 218	6 182
Virastosydän A, yläkerta oik.	459	459		52 228	33 652	0	5 197
Saran asunnot	973	973	1 056 307	221 501	62 588	86 817	11 016
Niemen asunnot	659	659	1 455 123	165 921	52 758	57 785	7 461
Paloasema, uusi	1606	1606	1 954 326	358 142	37 283	162 776	18 183
Yhteensä sotepe-kiinteistöt	13 502	13 242	20 094 829	3 178 683	845 722	1 072 654	145 621

Tytäryhtiöiden käyttämät kiinteistöt (Tupa Oy ja Vesihuolto Oy)

	Pinta-ala (m2)	Vuokrattava ala (m2)	Tasearvo 10.12.2025	Vuosituotot 2024 €/vuosi	Ylläpitokulut 2024 €/vuosi	Poistot 2024 €/vuosi	Tekniset tukipalvelut oy:n myymät tukipalvelut €/vuosi 2026 kiinteistönhoito	Tekniset tukipalvelut oy:n myymät tukipalvelut €/vuosi 2026 siivous
Tytäryhtiöiden käyttämät tilat								
Tekninen varikko	1928	1041	379 701	218 351	85 019	25 139	21 828	36380
Vesihuollon halli, Rokkakangas	943	943	0				10 676	
Lievestuoreen varikko	234	234	981				2 649	
Mottivatti, Rokkakangas	206	206	8 988				2 366	
Leppäveden liikuntapuiston huoltorakennus	374	362	1 163 785					
KK urheilukentän huoltorakennukset	480	480	252					
muut liikuntapaikkojen huoltorakennukset	644	644	0					
Yhteensä tytäryhtiöiden käyttämät tilat	4 809	3 910	1 553 706	218 351	85 019	25 139	37 519	36 380

Käytöstä poistuvat kiinteistöt

	Pinta-ala (m2)	Vuokrattava ala (m2)	Tasearvo 10.12.2025	Vuosituotot 2024 €/vuosi	Ylläpitokulut 2024 €/vuosi	Poistot 2024 €/vuosi
Kuntakonsernin ulkopuolelle myytävät / purettavat kohteet						
As Oy Äijälänrivi	78	0				
Saralinn	598	0	0			
Tiimitila, Rokkakangas	196	0				
Ratsutila, asuinrakennus	350	0				
Koskela, Kuhankoski	272	0				
Kuhaniemen koulu			50 013	194 174	132 087	22 037
Sydän-Laukaan tilapäistilat	289	74	0			
Tukiasunnot Lievestuore	36	18	0			
Yhteensä luovuttavat kohteet	1 819	92	50 013	194 174	132 087	22 037

Kunnan itse käyttämät ja muut yksittäiset kiinteistöt

	Pinta-ala (m2)	Vuokrattava ala (m2)	Vuosituotot 2024 €/vuosi	Ylläpitokulut 2024 €/vuosi	Poistot 2024 €/vuosi
Kunnan itse käyttämät ja muut kohteet					
Leppäveden Monikko	283	83			
Hype / Nuorisotila	526	82			
Sydän-Laukaan koulu	7033	71			
Leppäveden vanha koulu	2230	22			
Lievestuoreen koulu	5298	59			
Vehniän koulu	1523	13			
Vihtavuoren koulu	10813	91			
Kirkonkylän koulu ja päiväkoti	3004	56			
Leppäveden uusi koulu	2544	53			
Satavuon koulu	2313	16			
Laukaan Lukio ja Poke	2868	489			
Lämpökeskus, Kuhankoski	114				
Laukaan vanha nuorisotalo	516	516	202	36 750	7 426
Äijälän koulu		0	53 348	45 926	7 149
Leppäveden liikuntahalli	1495	18			
Ratsutila, konehalli + navetta (strategisesti tärkeä kunnan omistus)			2 331	2 477	0
Yhteensä kunnan käyttämät ja muut tilat	40 560	1 569	53 550	82 676	14 575

Liite 2: Valtion tukemien kohteiden oletukset

Oletukset rajoitettujen kohteiden arvostuksesta

Kohde	Tasearvo 2025	Korkotukilainan nostovuosi	Korkotukilainan pääoma 2025	Korkotukilainan Alkuperäinen pääoma	Omarahoitus-osuuden oletus (%)	Luovutuskorvaus
Saran asunnot	1 056 307	2015	1 396 062	1 459 400	10 %	198 064
Niemen asunnot	1 455 123	2017	1 617 930	1 657 026	10 %	223 541
Yhteensä	2 511 430		3 013 992	3 116 426		421 605

Varke vahvistaa rajoitettujen kohteiden enimmäisluovutuskorvauksen, jota käytetään siirtojen arvoina. Luovutuskorvaus perustuu rakennuskustannusindeksillä siirtohetkelle korjattuun omarahoitusosuuteen.

Apportilla rajoitetut kohteet voidaan siirtää kunnan omistamalle tytäryhtiölle vaihtoehtoisesti tasearvoihin, jolloin luovutuskorvausta ei vahvisteta. Laukaan kohteille tasearvot ovat kuitenkin lainan pääomia matalammat, jolloin kunnan tulisi pääomittaa yhtiötä noin puolella miljoonalla eurolla yhtiöittämisen yhteydessä.

Saran ja Niemen asunnot, korkotukilainojen kulut

€	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Korkotukilainojen pääoma	2 940 613	2 910 873	2 877 839	2 844 806	2 808 561	2 765 461	2 718 716	2 671 971	2 625 226	2 578 481
Lyhennykset*	26 406	29 740	33 034	33 034	36 244	43 100	46 745	46 745	46 745	46 745
Korkokulut	65 590	64 918	64 180	63 442	62 623	61 652	60 607	59 563	58 519	57 474

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 olevalle organisaatiolle, eikä niitä voi sellaisenaan hyödyntää muissa tilanteissa ilman lisäanalyysia 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.