

Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjän tervehdyttämistoimien jatkaminen

116/02.09.00/2013

KH 30.03.2020 § 91

Asian valmistelija: Merja Olenius, kunnanjohtaja.

Hartolan kunta on pyytänyt tarjousta selvityksestä, jonka perusteella kunta voi valita omistajaohjauksen näkökulmasta parhaan vaihtoehdon kunnan 100 % omistaman Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjän taloudellisten vaikeuksien ratkaisemiseksi ja tulevaisuuden järjestelyksi, yhtiön käyttöasteen edelleen laskiessa. Kyseessä on kunnallinen vuokratiloyhtiö.

Selvityksen tulee olla valmis maaliskuun 2019 loppuun mennessä. Kunta sai kaksi tarjousta: Inspira Oy:ltä ja BDO Oy:ltä. BDO Oy:n tarjous oli tuntihinnaltaan Inspiran tarjousta edullisempi.

BDO:n selvitys on valmistunut määräaikaan mennessä. Tuloksiltaan se on monimuotoinen. Yhtiötä ei voida tervehdyttää pelkällä yksittäisellä toimenpiteellä, kuten ylikapasiteettia purkamalla, kunnan apportilla, lainojen uudelleen järjestelyllä tai purkuakordilla.

Yhteenvetona kiinteistöyhtiön tilanteesta voidaan todeta seuraava:

1. vuokratuotot ovat liian pienet, eikä väestön vähetessä ja kysynnän hiipuessä ole keinoa olennaisesti lisätä tuloja (tavoite +200k€/v)
2. lainojen vuosilyhennykset ovat liian suuret nykyisiin vuokratuottoihin nähden (-180k€/v)
3. yhtiöllä on raskas kulurakenne (esim. alv:n takia lähes -100k€/v)

Mitä korjauksia voimme tehdä:

1. asuntojen määrä/kulut tuottojen tasalle
=>purkamisen lisääminen (-80 k€/v)
2. laina-aikojen pidentäminen => hoitokulut/v puoleen nykyisestä (-90 k€/v)
3. toimintamuodon muuttaminen alvilliseksi => kunnallinen liikelaitos/taseyksikö (-90 k€/v)

Tällä toimintaamallilla sekä toiminnan tulos että kassavirta kääntyisivät selvästi positiiviseksi. Jos muutoksia ei nyt tehdä, yhtiö ei selviydy enää taloudellisesti.

Kunnanjohtajan selvitys

Kunnanhallitus merkitsee BDO Oy:ltä saadun selvityksen tiedoksi ja alkaa valmistella Valtiokonttorin kanssa Kiinteistöyhtiö Kuninkaanpitäjän

vapaaehtoisen saneerausohjelman muutosta siten, että yhtiöstä muodostetaan kunnallinen liikelaitos/taseyksikkö.

Päätös

Hyväksyttiin.