

Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab:n kiinteistön myynti Hangon vuokratiloyhtiölle

Kaupunginhallitus 18.05.2026 § 147

Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab on toistamiseen ajautunut merkittävään kassakriisiin. Yhtiön varat eivät riitä kattamaan juoksevia kuluja eikä sovittuja lainanlyhennyksiä. Lainakanta ylittää kiinteistön nykyisen markkina-arvon, ja yhtiön hallituksen mittavista toimenpiteistä ja suurista ponnisteluista huolimatta talous ei tule tasapainoon. Velkaa on yksinkertaisesti liikaa, lainanhoitokulut syövät liian suuren osan rahavaroista.

Yhtiöllä on tällä hetkellä pankkilainaa 1,74 miljoonaa euroa sekä Hangon kaupungin myöntämää lainaa 0,32 miljoonaa euroa. Hangon kaupunki on valtuuston päätöksellä 11.12.2018 § 68 taannut yhtiön pankkilainat kokonaisuudessaan. Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija Ralf Lindén (KHK) on arvioinut kiinteistön arvoksi huhtikuussa 2026 hintaan 1,65 miljoonaa euroa. Lainakanta on siis kiinteistön arvoa suurempi.

Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab:n talousennuste

Ennusteen mukaan yhtiön vuosittaiset tuotot ovat noin 290.000 euroa. Kiinteistön hoitokulut ovat noin 130.000 euroa, jolloin pääomakuluihin ja investointeihin jää käytettäväksi noin 170.000 euroa.

Nykyisellä korkotasolla ja lainojen lyhennyssuunnitelmalla yhtiön pääomakulut ovat noin 220.000 euroa vuodessa. Tämä tarkoittaa, että yhtiö tekee vuosittain noin 50.000 euron tappio.

Vuokrien käyttöaste on erittäin korkea, 95 %, ja keskivuokra on tällä hetkellä 15,16 €/m² (vertailun vuoksi Hangon Vuokratilat Oy:n keskivuokra on 11,82 €/m²). Kulukuri on tiukkaa: hoitokulut ovat laskeneet vuoden aikana 25 %, ja suurin säästö on syntynyt korjauskuluissa.

Yhtiö on pyrkinyt pidentämään laina-aikoja, jotta vuotuiset lainanlyhennykset olisivat siedettävämmät, mutta pankki ole tähän suostunut.

Yhtiön hoitokulut (pois lukien hoitolainojen kustannukset) ovat asianmukaisella tasolla. Rakennus on ikäisekseen hyvässä kunnossa: ulkovaippa, lämmitysjärjestelmä ja piha-alueet eivät vaadi merkittäviä toimenpiteitä lähitulevaisuudessa. Vastikään rakennetut hissitornit on korjattu rakennusaikaisista virheistä, ja korjaustyöt ovat lähes valmiit.

Korjaustarpeita kuitenkin on. Asunnoissa olevat keittiöt ja kylpyhuoneet ovat käyttöikänsä loppupäässä ja vaativat lähivuosina peruseräparannuksia.

Jotta kiinteistön tulevaisuus kaupungin vuokrakohteena voidaan turvata ja asukkaiden asuminen varmistaa, talous on saatava tasapainoon. Asukkaita kyseisessä kiinteistössä on enemmän kuin mitä Hangon Vuokratilat Oy:llä on vapaita asuntoja. Ilman toimenpiteitä yhtiö ajautuu konkurssiin ennen vuoden loppua, mikä jättäisi asukkaat epäsuotuisaan tilanteeseen ja tulevaisuus olisi epävarma.

Ehdotetut toimenpiteet

- Omistusjärjestely — Hangon kaupunki (88,2 %) ja Helkama-kiinteistöt Oy (11,8 %) omistavat yhtiön. Helkama-kiinteistöt Oy:n kanssa solmitaan esisopimus, jonka mukaan Hangon kaupunki lunastaa heidän osuutensa yhden (1) euron hinnalla. Tästä järjestelystä on jo keskusteltu Helkama-Kiinteistöt Oy:n kanssa ja he ovat alustavasti hyväksyneet kaupan.
- Kiinteistön myynti Hangon Vuokratalot Oy:lle — Hangon Vuokratalot Oy ostaa koko kiinteistön 1.650.000 eurolla, arviokirjan mukaisesti, ja liittää sen omaan kiinteistösalkkuunsa. Yhtiön solmimat vuokrasopimukset siirtyvät kaupan mukana.
- Hangon kaupunki pääomittaa Hangon Vuokratalot Oy:tä 700.000 eurolla sijoittamalla kyseinen summa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP).
- Uusi lainajärjestely — Hangon Vuokratalot Oy nostaa 1.000.000 euron lainan ja ostaa kiinteistön vuokrasopimuksineen Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab:lta.
- Jäljelle jäävien velkojen hoito — Yhtiölle jää noin 100.000 euroa pankkilainaa sekä noin 330.000 euron laina Hangon kaupungille. Tarkka jäljelle jäävä summa tiedetään vasta kaupanteon yhteydessä, koska yhtiö lyhentää lainojaan kuukausittain. Hangon kaupunki maksaa pankkilainan, koska on lainan takaaja ja kirjaa tämän omat lainasaatavansa luottotappioksi. Tämän jälkeen yhtiö on velaton, mutta myös ilman omaisuutta. Yhtiö puretaan juridisten veloitteiden päätyttyä.
- Molempien yhtiöiden toimitusjohtaja, Petra Lindström (Kontu Isännöinti Oy) varmistaa ja kilpailuttaa rahoituksen ja että nykyinen lainoittaja suostuu ennaikaiseen takaisinmaksuun.

Taloudelliset vaikutukset Hangon Vuokratalot – Hangö Hyreshus Ab

Hangon Vuokratalot Oy – Hangö Hyreshus Ab on arvioinut kaupan vaikutuksia omaan talouteensa. Nykyinen vuokrataso, kulurakenne sekä uuden lainan ehdot (annuiteetti, 20 vuotta, stressattu 6% vuotuisella korolla) mahdollistavat toiminnan jatkumisen ilman kohtuutonta taloudellista riskiä. Mikäli rahoitusosuutta kasvatettaisiin suunnitellusta 1 miljoonasta, taloudellinen paine ja riski kasvaneen liian suureksi. Talous pitää säilyä vakaana myös tulevaisuudessa. Tämän kaupan yhteydessä syntyvä varainsiirtovero (3%) maksaa ostaja, veron suuruus on 49.500 euroa.

Hangon kaupungin taloudelliset vaikutukset

- Kaupunki lunastaa Helkama-kiinteistöt Oy:n omistusosuuden yhdellä eurolla.
- Kaupunki pääomittaa Hangon Vuokratalot Oy:tä 700.000 eurolla, joka kirjataan Hangon Vuokratalot -yhtiössä SVOP-rahastoon.
- Kaupunki maksaa pankille takauksensa perusteella noin 100.000 euroa jäljelle jäävää lainaa.
- Kaupunki kirjaa alas 329.020 euron lainasaatavansa luottotappiona.

Kokonaisvaikutus kaupungin kassaan on 800.000 euroa sekä lisäksi 330.000 euroa luottotappioita. Vuoden 2026 tulosvaikutus on noin 430.000 euroa. SVOP-sijoitus kirjataan taseeseen pysyvien vastaavien eriin.

Ehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle että:

1. Hangon kaupunki lunastaa Helkama Kiinteistöt Oy:n omistamat Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab:n osakkeet esisopimuksen mukaisesti hintaan yksi (1) euro
2. Hangon kaupunki pääomittaa Hangon Vuokratalot Oy:tä sijoittamalla 700.000 euroa sijoitetun vapaan oman pääoman (SVOP) rahastoon.
3. Valtuuttaa Hangon Vuokratalot Oy:n nostamaan 1.000.000 euron lainan kiinteistön ostoa varten Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab -yhtiöltä.
4. Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab -yhtiölle jäljelle jäävä velka pankille kiinteistökaupan jälkeen on noin 100.000 euroa, siirtyy Hangon kaupungin vastattavaksi takausvelkana.
5. Hangon kaupunki kirjaa lainasaatavansa 329.020 euroa Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab:lle luottotappioksi.

Asian käsittely

Barbro Wikberg ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittely ajaksi.

Keskustelun aikana esittelijä lisäsi ehdotukseen seuraavan kohdan:

6. Kaupunginvaltuusto myöntää yhden (1) euron Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab:n osakkeiden ostoa varten, myöntää yleishallinnon kustannuspaikalle vahingonkorvaukset 430.000 euron määrärahan sekä myöntää 700.000 euroa, joka sijoitetaan Hangon Vuokratalot Oy -yhtiön SVOP-rahastoon.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

Lisätiedot

Kaupunginjohtaja Simon Store, 040 135 9500

Kaupunginhallitus 01.06.2026
316/02.02.00/2025

Palautettu asia. Asian jatkokäsittely.

Asian tausta

Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab on ajautunut merkittävään kassakriisiin. Yhtiön varat eivät riitä kattamaan juoksevia kuluja eikä sovittuja lainanlyhennyksiä. Lainakanta ylittää kiinteistön nykyisen markkina-arvon, ja yhtiön hallituksen mittavista toimenpiteistä huolimatta talous ei tule tasapainoon.

Yhtiöllä on tällä hetkellä pankkilainaa 1,74 miljoonaa euroa sekä Hangon kaupungin myöntämää lainaa 0,32 miljoonaa euroa. Hangon kaupunki on valtuuston päätöksellä 11.12.2018 § 68 taannut yhtiön pankkilainat kokonaisuudessaan. Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija Ralf Lindén (KHK) on arvioinut kiinteistön arvoksi huhtikuussa 2026 hinnan 1,65 miljoonaa euroa. Lainakanta on siis kiinteistön arvoa suurempi. Jotta kiinteistön tulevaisuus kaupungin vuokrakohteena voidaan turvata ja asukkaiden asuminen varmistaa, talous on saatava tasapainoon. Asukkaita kyseisessä kiinteistössä on enemmän kuin mitä Hangon Vuokratalot Oy:llä on vapaita asuntoja. Kaupunginhallitus päätti 18.5.2026 § 147 palauttaa asian valmisteluun.

Suunniteltu kiinteistön myynti ja sen haasteet

Edellisessä kokouksessa esitetyssä mallissa Hangon Vuokratalot Oy ostaisi koko kiinteistön 1.650.000 eurolla. Valmistelussa on tunnistettu tähän malliin liittyvä kolme keskeistä ongelmaa.

Ensinnäkin järjestely aiheuttaisi ylimääräisiä kustannuksia varainsiirtoveron muodossa. Kiinteistön kaupasta syntyy varainsiirtovero (3 %), jonka maksaa ostaja eli Hangon Vuokratalot Oy. Veron suuruus on 49 500 euroa. Tämä on kustannus, jolta voidaan välttyä valitsemalla vaihtoehtoinen järjestelytapa. Lisäksi suunniteltu kauppahinta (1 650 000 euroa) ei kata myyjäyhtiön koko lainakantaa (yhteensä noin 2 070 000 euroa). Kiinteistökaupan jälkeen Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab:lle jää jäljelle velkaa, jota ei voida kattaa kauppahinnasta saatavilla varoilla. Yhtiöön jäävä velka edellyttää erillisiä toimenpiteitä yhtiön taloudellisen aseman järjestämiseksi, ja lisäksi kiinteistön myynnin myötä oma pääoma menisi negatiiviseksi myyntihinnan ollessa tasearvoa alhaisempi.

Lisäksi myyntijärjestely edellytetään useita toimenpiteitä, jotka vaativat tarkastelua EU:n valtioneuvoston näkökulmasta. Näitä ovat ainakin:

- se, että Hangon kaupunki lunastaa Helkama-Kiinteistöt Oy:n omistusosuuden yhdellä (1) eurolla;
- se, että kaupunki pääomittaa Hangon Vuokratalot Oy:tä 700.000 eurolla sijoittamalla kyseisen summan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP);
- se, että kaupunki maksaa pankille takauksensa perusteella noin 100.000 euroa jäljelle jäävää lainaa ja kirjaa lainasaatavansa 329.020 euroa luottotappioksi.

Toimenpiteitä tulee arvioida siitä näkökulmasta, etteivät ne sisällä SEUT 107(1) artiklan perusteella kiellettyä valtiontukea. Myös paikallisen kiinteistöliiketoiminta on lähtökohtaisesti markkinaehtoista toimintaa, ja sen vaikutus EU-jäsenvaltioiden väliseen kauppaan on katsottu EU-tuomioistuimen ja komission linjauksissa tiukaksi ja kynnys valtioneuvoston soveltamiselle paikallisessakin kiinteistöliiketoiminnassa on hyvin matala. Näyttöä todellisesta vaikutuksesta ei tarvita, vaan pelkkä potentiaalinen vaikutus riittää. Valtioneuvoston päätöksessä toimenpiteen sallittavuus arvioidaan markkinatoimijuustestin (market economy operator test) avulla. Siinä arvioidaan, olisiko yksityinen markkinatoimija vastaavissa olosuhteissa ryhtynyt samanlaiseen toimenpiteeseen samoin ehdoin. Myyntivaihtoehtoon kuuluvien toimenpiteiden osalta on todennäköistä, että markkinatoimijuustesti ei tuota valtiontukioikeudellisesti hyväksyttävää lopputulosta, kun otetaan huomioon sijoituksen suuruus suhteessa vastaanottavan yhtiön taloudelliseen kantokykyyn sekä takausvastuun samanaikainen realisoituminen.

Sulautuminen vaihtoehtoisena järjestelytapana

Valmistelussa on selvitetty vaihtoehtoinen toteutusmalli, jossa Hangon kaupunki ensin lunastaa Helkama-Kiinteistöt Oy:n omistamat Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab:n osakkeet esisopimuksen mukaisesti hintaan yksi (1) euro, jonka jälkeen yhtiö sulautetaan Hangon Vuokratalot Oy – Hangö Hyreshus Ab:hen osakeyhtiölain (624/2006) 16 luvussa tarkoitettulla tavalla. Sulautuminen on lähtökohtaisesti veroneutraali järjestely. Sulautumisessa sulautuva yhtiö purkautuu selvitysmenettelyttä ja siirtää kaikki varansa ja velkansa vastaanottavalle yhtiölle. Lähtökohtana on, että yritysjärjestelydirektiivin mukaan toteutetusta yritysjärjestelystä ei aiheudu välittömiä tuloveroseuraamuksia järjestelyihin osallistuville yrityksille tai niiden

omistajille. Perusajatuksena on jatkuvuusperiaate ja luovutusvoiton verotuksen lykkääntyminen järjestelyä seuraavaan luovutukseen. Myöskään varainsiirtoveroseuraamuksia sulautumiseen ei lähtökohtaisesti sisälly. Veroa ei ole suoritettava siirrettäessä kiinteistö tai arvopapereita toimintaa jatkavalle yhteisölle sulautumisen perusteella, jos järjestely toteutetaan asianomaista yhteisöä koskevan lainsäädännön mukaisesti. Sulautumisen verovapaus edellyttää siten ainoastaan OYL:n 16 luvun säännösten noudattamista. Koska Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab:n sulautuminen Hangon Vuokratalot Oy:hyn toteutettaisiin osakeyhtiölain 16 luvun säännösten mukaisesti, vastaanottavan yhtiön ei olisi suoritettava sulautumisessa siirtyvistä kiinteistöistä varainsiirtoveroa. Sulautumisvaihtoehdolla saavutettaisiin siten 49 500 euron säästö verrattuna edellisessä kokouksessa esitettyyn kiinteistökauppamalliin.

Sulautumisvaihtoehdon valtiotukioikeudellinen asema on selkeämpi. Sulautumisvaihtoehdossa kaupungilta edellytetyt toimenpiteet ovat rakenteeltaan kiinteistökauppamalliin verrattuna yksinkertaisempia, eikä järjestely sisällä yhtä paljon epävarmuutta markkinaehtoisen hinnoittelun arvioinnissa. Ennen sulautumisen toteuttamista on kuitenkin mallinnettava sulautumisen myötä syntyvän yhdistetyn yhtiön taloudellinen kantokyky sekä tarvittavat rahoitustoimenpiteet.

Suunniteltuun kiinteistön myyntiin verrattuna sulautumisvaihtoehdolla saavutetaan selvä verohyöty, vältetään myyjäyhtiöön jäävän velan aiheuttamilta jatkotoimenpiteiltä ja päästään valtioneuvostokäytännöllisesti selkeämpään rakenteeseen. Jatkovalmistelu käynnistetään sulautumismallin pohjalta.

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että

1.

Hangon kaupunki käynnistää valmistelun, jonka lopputuloksena Kiinteistö Oy Pitkäkatu 43 Fastighets Ab:n sulautuu Hangon Vuokratalot Oy – Hangö Hyreshus Ab:hen osakeyhtiölain (624/2006) 16 luvussa tarkoitetulla tavalla.

2.

Valmistelun yhteydessä mallinnetaan sulautumisen myötä syntyvän yhdistetyn yhtiön taloudellinen kantokyky sekä tarvittavat rahoitustoimenpiteet, jotta valtioneuvostokäytännöllinen analyysi voidaan tehdä riittävillä tiedoilla ennen lopullista päätöksentekoa.

3.

Valmistelussa varmistetaan, että järjestely toteutetaan varainsiirtoverolain 4 §:n 6 momentin mukaisena sulautumisena, jolloin sulautumisessa siirtyvistä kiinteistöistä ei suoriteta varainsiirtoveroa

Päätös

Lisätiedot

Kaupunginjohtaja Simon Store, 040 135 9500