

Savonlinnan kaupunki

21.3.2023

## Pysäköintitalon yhtiöittäminen liittyvän pääomasijoituksen käyvästä arvosta

### Asian tausta ja lausunnon kohde

Savonlinnan kaupunki omistaa Savonlinnan kaupungissa sijaitsevan pysäköintitalon. Pysäköintitalon toimintaa koskee kuntalain 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuus, jonka johdosta kaupunki on suunnitellut pysäköintitalon yhtiöittämistä perustettavaan yhtiöön. Yhtiöittämisvelvollisuuden täyttämiseksi kaupungin tarkoituksena on perustaa keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, johon pysäköintirakennus sijoitetaan pääomasijoituksena.

Pysäköintitalon ja maapohjan omistaa tällä hetkellä Savonlinnan kaupunki. Saamiemme tietojen perusteella perustettavan yhtiön osakeomistukset olisivat alustavan perustamissopimuksen ja osakassopimuksen mukaan seuraavat: kaupunki omistaa yhteensä 111 osaketta, Suur-Savon Osuuskauppa ("Osuuskauppa") 70 osaketta ja yksityishenkilöt 2 osaketta. Perustettavan yhtiön yhtiöjärjestysluonnoksen 4 §:n mukaan kukin yhtiön osake tuottaa yksinomaisen oikeuden hallita ja käyttää yhtä (1) osakenumeroillaan merkittyä pysäköintipaikkaa yhtiön omistamassa pysäköintilaitoksessa.

Käsityksemme mukaan kaupunki tulisi siirtämään pysäköintitalon, yhdessä muiden yksityisten tahojen kanssa, yhtiölle pääomasijoituksena. Yhtiö omistaisi pysäköintirakennuksen ja kaupunki vuokraisi maapohjan yhtiölle. Yhtiö luovuttaa yhtiön perustamisen yhteydessä osakassopimuksessa sovituin tavoin pysäköintipaikkoja Osuuskaupalle sekä yksityishenkilöille.

Saatujen tietojen mukaan pääomasijoituksen kohteista on kaksi ulkopuolisen tahon laatimaa arviointikirjaa ja siten arviomäärityspereustetta. Käyväksi arvoksi on esitetty 500.000 euroa - 270.000 euroa. Tekninen lautakunta on päätöksessään hyväksynyt käyväksi arvoksi 410.000 euroa, mikä määrä sijoittuu lähemmäs arvonmäärityksen (500.000 euroa) ylärajaa, kuin sen alarajaa. Ammattilaisarviointit on tehty koko kiinteistöstä, joten pelkän rakennuksen käypä arvo voi olla koko kiinteistön arvoa vähäisempi ja 410.000 euroa voidaan pitää realistisena arvona tämän hetken yhteiskunnallisessa tilanteessa.

Savonlinnan kaupunki on pyytänyt tilintarkastajaltaan lausuntoa siitä, onko edellä kuvattu pääomasijoitus arvoitettu käypään arvoon.

## Tilintarkastajan lausunto

Totean, että kaupungin tilintarkastaja ei voi ottaa kantaa pääomasijoituksen käypään arvoon tässä vaiheessa asian käsittelyä.

Tilintarkastaja arvioi pääomasijoituksen käypää arvoa sekä muita tähän mahdollisesti liittyviä kirjanpidollisia vaikutuksia vasta perustettavan yhtiön tilintarkastajan roolissa.

Totean, että yleisesti ottaen kiinteistöjen käypä arvo määritetään ulkopuolisten arvioitsijoiden toimesta. Arvioiden tulee perustua pääomasijoituksen tekohetkellä voimassa olevaan käsitykseen kiinteistöjen arvosta.

Edelleen suosittelen, että kaupungin päättäessä nyt kyseessä olevasta yhtiöittämisestä, tulee päätöksenteossa perustella muun muassa se, kuinka pääomasijoituksen osalta asiaa on arvioitu valtioneuvoston ja kuntalain reunaehtojen puitteissa.

Helsingissä 21.3.2023

BDO Audiator Oy



Minna Ainasvuori  
JHT, HT